

**HARJUMAA SAUE VALD VATSLA KÜLA**

**VATSLAORU AÜ 25a KRUNDI JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

Tellijä: Aleksandr Tkatsuk

Koostaja: GeoBaltica OÜ  
[geobaltica@geobaltica.ee](mailto:geobaltica@geobaltica.ee)  
Tel: (+372) 5552 3686

**Tartu 2017**

**SISUKORD**

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA KOOSTAJA.....	3
2.	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1	Asukoht.....	3
2.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	3
2.3	Olemasolevad juurdepääsud ja teed.....	4
2.4	Olemasolev haljastus ja maastik.....	4
2.5	Olemasolevad tehnovõrgud.....	4
2.6	Kehtivad piirangud.....	4
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	4
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	6
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	6
5.2	Kruntide ehitusõigused.....	6
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	6
5.4	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
5.5	Piirded.....	7
5.6	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
5.8	Vertikaalplaneerimine.....	8
5.9	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	8
5.9.1	Veevarustus.....	8
5.9.2	Reoveekanaliseerimine.....	9
5.9.3	Elektrivarustus.....	9
5.9.4	Soojavarustus.....	10
5.1	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevastatus.....	10
6.	KESKKONNATINGIMUSED.....	10
6.1	Keskkonnakaitse.....	10
6.2	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
6.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
7.	SERVITUUDI VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	11
8.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	11
9.	JOONISED.....	12
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	12
2.	Kontaktvöönd M 1: 2000.....	12
3.	Olemasolev olukord M 1: 500.....	12
4.	Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500.....	12
10.	LISAD.....	13
	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	14

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA KOOSTAJA

Planeeringu eesmärgiks on Vatslaoru AÜ 25a kinnistu jagamine kaheks üksikelamukrundiks ning ehitusõiguste määramine kahe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

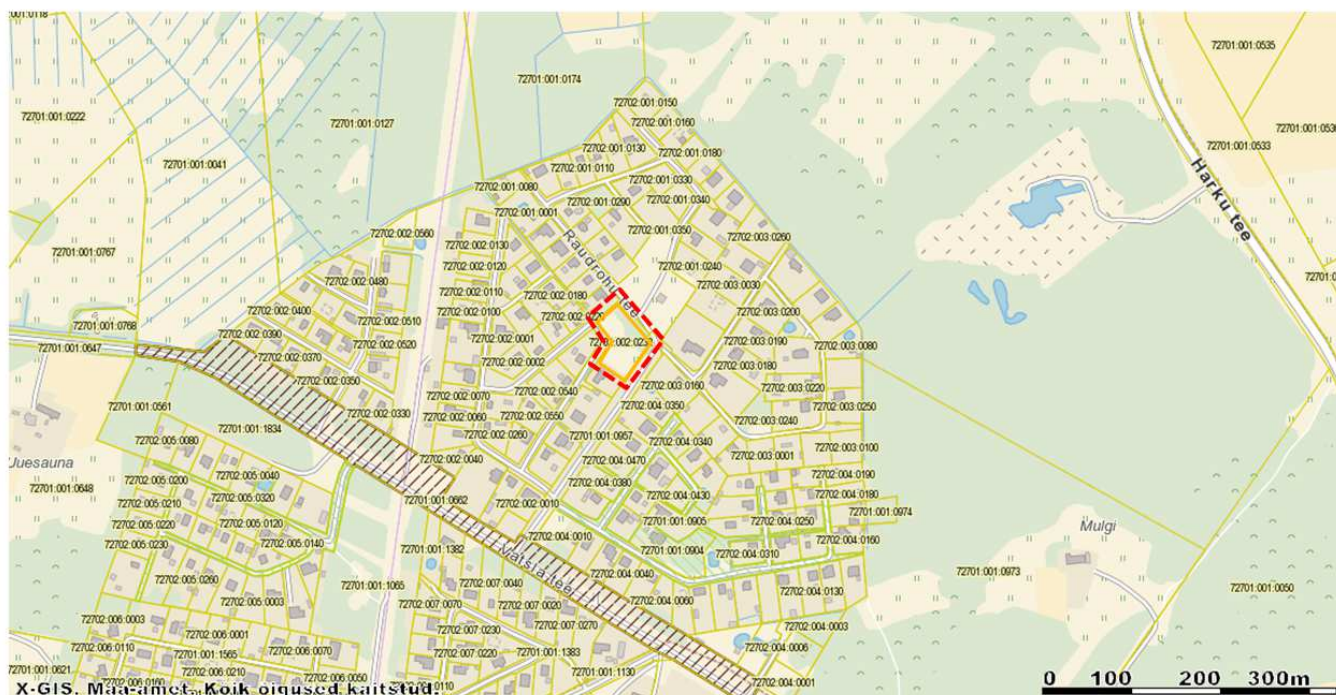
Detailplaneeringu koostaja on GeoBaltica OÜ maastikuarhitekt Kati Soonvald (Eesti Maaülikooli magistratunnistus nr MD 000627).

## 2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1 Asukoht

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas hõlmates Vatslaoru AÜ 25a katastriüksust tunnusega 72702:002:0232. Katastriüksus asub tiheasustusalal endise aiandusühistu territooriumil.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,3 ha.

### 2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad on järgmised: Raudrohu tee L1 (katastritunnus 72701:001:0957) 100% transpordimaa pindalaga 4775 m<sup>2</sup>; Raudrohu tee L2 (katastritunnus 72701:001:1159) 100% transpordimaa pindalaga 280 m<sup>2</sup>; Vatslaoru AÜ 32 (katastritunnus 72702:002:0290) 100% elamumaa pindalaga 928 m<sup>2</sup>; Vatslaoru ühismaa (katastritunnus 72702:002:0580) 100% elamumaa pindalaga 31601 m<sup>2</sup> ja Raudrohu tee 21 (katastritunnus 72702:001:0010) 100% elamumaa pindalaga 905 m<sup>2</sup>.

Ehitisregistri andmetel puuduvad detailplaneeringualal ehitised.

## 2.3 Olemasolevad juurdepääsud ja teed

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on tagatud Vatsla teelt alguse saavast Raudrohu teelt nr 7270223 (Raudrohu üldmaa katastriüksus 72702:001:0350, Raudrohu tee L1 katastriüksus 72701:001:0957, Raudrohu tee L2 katastriüksus 72701:001:1159) ja Vatslaoru ühismaa (72702:002:0580) katastriüksuselt.

## 2.4 Olemasolev haljastus ja maastik

Vatslaoru AÜ 25a kinnistu servades (põhiliselt idas) asub isetekkeline lehtpuudest kõrghaljastus. Kinnistu keskosa on kaetud rohumaaga. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane.

## 2.5 Olemasolevad tehovõrgud

Planeeritaval alal puuduvad tehovõrgud.

## 2.6 Kehtivad piirangud

POS 1-le ulatub Raudrohu üldmaal (katastri tunnus 72702:001:0350) olemasoleva suurkaevu sanitaarkaitseala (50 m). Katastriüksus asub passiivsel reservvaru Harku lubjakivimaardlal M161 (plokk nr 14).

# 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Tallinna linnapiirist (Haabersti linnaosa) ca 4 km kaugusel Harku tee ja Vatsla tee vahelisel alal. Harku alevik jääb ca 3 km kaugusele.

Vatsla teest põhja poole jääva aiandusühistust väljakujunenud tiheasustusala suurus on ~28 ha. Elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad vahemikku 750 – 2500 m<sup>2</sup>.

Valdavalt on piirkonnas ehitatud kuni kahekorruselised viilkatusega üksikelamud ühe või mitme abihoonega. Mõnel üksikelamul on ka mansard-, lame- või poolkelpkatust. Katusekalded varieeruvad 0-60 kraadini. Hoonete välisviimistlusmaterjalidest on kõnealuses piirkonnas kasutatud ümarpalki, laudist, silikaatkivi, krohvi jms. Piirkonnas on väga erineva ilmega piirdeaedu. Mõned neis on läbipaistvad ja mõned mitte. Materjalidena on kasutatud kivi, puitu, metalli ja võrku ning värvuslahendused on ka erinevad. Valdavalt on piirdeaia kõrgus 1,2- 1,5 meetrit.

Planeeringualale on koostatud 2013. a. detailplaneering (Guru Projekt OÜ, töö nr DP-10-IR-03). Planeeringu järgi on kõik kontaktvööndisse jäävad krundid üksikelamumaa sihtotstarbega, va tehnorajatiste ja teemaa jaoks moodustatud krundid.

# 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

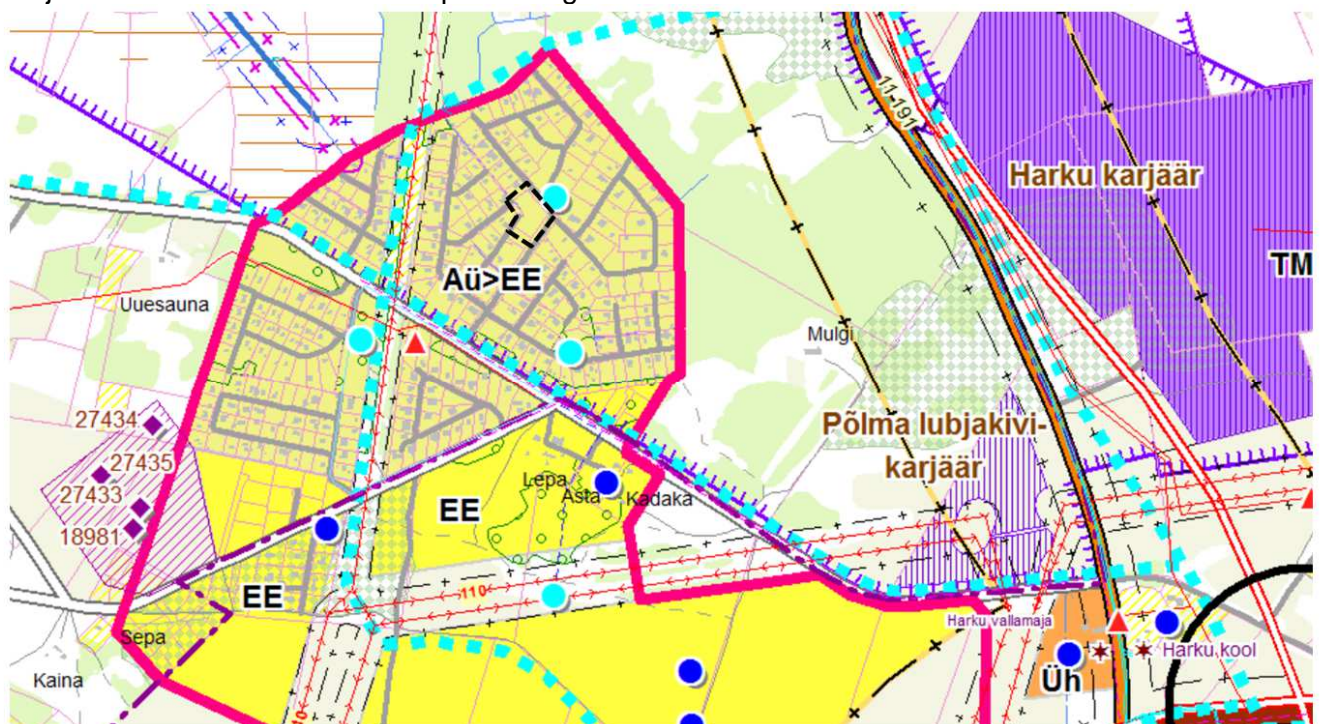
Planeeringuga ei muudeta Saue valla üldplaneeringut. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusosalal Vatsla külas Vatsla-3 aiandusühistu territooriumil ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud aiandus- ja suvilaühistute maa- võimalik perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. Planeeringuala külgneb elamumaa sihtotstarbega ja osaliselt hoonestatud kinnistutega. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (lk 11) kohaselt peavad tiheasustusega alal uute üksikelamukruntide suurused olema üldjuhul 1500-2400 m<sup>2</sup>.

Vatslaoru AÜ 25a kinnistu suurus on 2874 m<sup>2</sup> ja selle jagamise tulemusena ei ole võimalik moodustada kahte alates 1500 m<sup>2</sup> suurust üksikelamukrunti. Saue valla üldplaneeringu seletuskirjas (lk 23) sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse igakordse otsuse alusel.



Kogu ümbritseva piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt ning on hoonestatud põhiliselt suvilate ja ühepere elamutega, kus elamukruntide suurusteks on ca 750-2500 m<sup>2</sup>. Sellest tulenevalt ei tekita kahe 1400 m<sup>2</sup> suuruse elamukrundi moodustamine ja hoonestamine sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega.

Väljavõte Saue valla kehtivast üldplaneeringust:



Tingmärgid:

### Maakasutus

<b>EE</b>	PERE- JA RIDAELAMUMAA
<b>Aü &gt; EE</b>	AIANDUS- JA SUVILAÜHISTUTE MAA - võimalik persp. pere- ja ridaelamumaa
<b>EK</b>	KORTERELAMUMAA
<b>Üh</b>	ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA
<b>Ä</b>	ÄRIMAA
<b>T</b>	TOOTISMAA
<b>T/Ä</b>	TOOTMIS- ja ÄRIMAA
<b>TM</b>	MÄETÖÖSTUSMAA
<b>PS</b>	PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
	puhkeala, loodusradade piirkond
	loodusrada

### Katastriüksuse sihtotstarve

(seisuga juuni 2010)

	elamumaa
	ärimaa
	sotsiaalmaa
	tootismaa
	mäetööstusmaa
	transpordimaa
	katastriüksus
	tiheasustusala, sh reoveekogumisala
	kõrghaljastus tiheasustusala

## 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Vatslaoru AÜ 25a katastriüksuse maakasutuse sihtostarvet planeeringuga ei muudeta. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

**Tabel 1. Maakasutuse tabel**

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Vatslaoru AÜ 25a	POS 1	2874 m <sup>2</sup>	100% E	1438 m <sup>2</sup>	100% E
	POS 2			1436 m <sup>2</sup>	

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. Oktoobri 2008. A määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

E- elamumaa 001

### 5.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. Detsembri 2012. A määrusest nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

**Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr		Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusala pindala kokku (m <sup>2</sup> )/ täisehituse %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Vatslaoru AÜ 25a	POS 1	1438 m <sup>2</sup>	100% EP	1 põhihoone, 2 abihoonet	359/ 25	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	1436 m <sup>2</sup>	100% EP	1 põhihoone, 2 abihoonet	359/ 25	9 m põhihoone, 5 m abihoone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP- üksikelamu maa

### 5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hoonestusala on määratud 4 m krundi piirist.

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab

naaberhoonete vaheline tuleohutusküja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline küja jääb alla 8 m, siis tuleb ehitada tuleohutusnõuetele vastav tuletõkkesein.

Hoonestusala on esitatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

#### 5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale (lk 11 ja 12) ei tohi elamute ja aiamajade naabrusesse ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooned. Samuti tuleb ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korruga 45° ja 30°) ja katuse värvitoone. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoone korruselisus	2 põhihoonel, 1 abihoonel
Katusekalle	0° - 45°
Hoonete kõrgus	Põhihoone 9 m; abihoone 5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Piirkonda ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3

Elamukruntidele ei ole lubatud rajada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freespalgil.

#### 5.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale (lk 12) peab piirdeaedade rajamisel arvestama teekaitsevööndi nõuetega. Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Elamumaa sihtotstarbega krundi piirile võib rajada kuni 1,5 m kõrguse läbipaistva piirde.

Piirete asukohad täpsustatakse ja materjali valik antakse ehitusprojekti koosseisus. Piirdeaedade arhitektuuriline lahendus ja esteetiline väljanägemine peab sobima konkreetse asukohta. Keelatud on rajada pikki ja kõrgeid tumme (tihe plank, kivi) piirdeid. Vastavalt nähtavuskolmnurkadele tuleb planeerida ja rajada ka piirdeaiad.

Planeeringu joonisel 4 'Põhijoonis koos tehnoorkudega' on ära näidatud piirdeaedade soovituslik asukoht. Värvate asukohad täpsustatakse koos kruntide peale- ja mahaõitide asukohtadega.

#### 5.6 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on planeeritud Vatslaoru ühismaa maaüksuselt. Mahaõit krundile tuleb täpsustada ehitusprojekti alusel lähtuvalt hoonete lõplikust paiknemisest. Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Igale krundile on planeeritud kaks parkimiskohta mõõtmetega 5 x 2,6 meetrit. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Saue vald ei võta endale kohustust planeeringuga kavandatud peale-mahaõitide rajamist planeeritavatele elamukruntidele. Pos nr 2 krundile projekteerib maaomanik omal kulul üle

kraavi koos truubiga mahasõidu kinnistule (2017. aasta suvel rajatava kahekordselt pinnatud kergkatte lõpust). Vald rajab uue katte olemasoleva katte peale, mis lõppeb Vatslaoru AÜ 25 kinnistu planeeringuga ette nähtud pos nr 2 peale-mahasõidu juures. Peale ja mahasõidu projekteerimisel näha ette dn=500mm truubi paigaldusega koos truibipäiste kindlustustega 2017.a. renoveeritava kraavi. Kraavirajatist ei tohi sulgeda.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) on määratud Raudrohu teele (piirkiirus 30 km/h ) kohased nähtavuskaugused (tabel 5.1 ja 5.2) tasemel 'Rahuldav'. Arvestatud, et peatunud sõiduki kaugus sõidutee serva pikendusest on 5 meetrit. Nähtavuskolmnurgas ja külgnähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

### 5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Saue valla üldplaneeringu seletuskirjale (lk 11) on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimum norm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu. Müra ja tolmu vähendamiseks on soovitatav istutada kruntide teepoolsesse osasse hekk.

Valla heakorranõuded on välja toodud Saue valla heakorra eeskirjas.

### 5.8 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukoht.

Sadevesi immutatakse kruntide siseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

### 5.9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Vatslaoru Aü 25a krundil puudub veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkudega liitumine lahendatakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

#### 5.9.1 Veevarustus

Vastavalt Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2016-2027 joonisele „Vatsla kogumisala“ on planeeringuala vahetusläheduses välja ehitatud puurkaev ja veetorstik.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. POS 1 ja POS 2 varustatakse veega AS-i Kovek olemasolevast ühisveevarustuse magistraalsest ringvõrgu tänavatorustikust sõlmedes VS-1 ja VS-2, millest projekteerida ja välja ehitada veetorstik De32mm kuni moodustatavate kruntide piirini, kuhu projekteerida ja välja ehitada 2 uut liitumispunkti MK1/VLP1 ja MK2/VLP2 maakraanidega Dn25mm vastavalt punktis 1.3 esitatud nõuetele asendiplaani näidatud kohtades projekteeritava kanalisatsiooni liitumispunkti kõrval ( vt. tehniliste tingimuste Lisa 1).

- Kinnistule ettenähtud liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni üks meeter väljaspool kinnistu piiri, kuhu on paigaldatud ühendustorstikule De32mm maakraan Dn25 spindli pikendusega.
- Kinnistuomanikel ehitada välja elamutes nõuetekohased konsooliga veemõõdusõlmed, millised tuleb paigaldada võimalikult lähedale tarnetoru sisenemiskohale. Veemõõdusõlm paigaldada ruumi, mille temperatuur on +4°C või kõrgem, veemõõtja paigaldab AS Kovek. Veemõõdusõlme rajamisel tuleb lähtuda AS-i Kovek kodulehel avaldatud veemõõdusõlme tüüpjoonisest (vt. tehniliste tingimuste Lisa 2).



- Kinnistusisene veetorustik tuleb rajada minimaalselt De32mm mööduga PE või PEH materjalist ning liited teha elektrikeevliitmikena kuni veemöödusõlmeni.
- Veetorustiku minimaalne sügavus maapinnast 1,8 m ning on soovitatav ehitada samas kaevikus paralleelselt rajatava isevoolse kanalisatsiooniga.
- Veetorustiku hargnemised enne veemöödtjat ei ole lubatud. Juhul kui veetorustik hargneb enne elamu veemöödusõlme, tuleb tarbimiskoha tarbeks ehitada täiendav veemöödusõlm.

Kogu kinnistuvälise veetorustiku projekteerimine ja ehitus toimub kinnistuomaniku kulul ja veetorustik alates ühenduskohast kuni kinnistu liitumispunktini antakse tasuta AS Kovek omandisse. Rajatavale veetorustikule koostada eskiis- või ehitusprojekt, milline kooskõlastada AS Kovek-iga. Ehitustööd peavad olema teostatud litsentseeritud ehitusfirma poolt ja sertifitseeritud materjalidega, veetorustik peab olema katsetatud survele 10,0 atü ja kohustuslik on esitada AS Kovek-ile täielik teostusdokumentatsioon.

### 5.9.2 Reoveekanalisisatsioon

Detailplaneeringuala asub Saue valla Tallinna reoveekogumisalal. Vastavalt Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2016-2027 joonisele "Vatsla kogumisala" on planeeringuala vahetusläheduses välja ehitatud isevoolne- ja survekanalisatsioonitorustik ning reoveepumpla. Reoveekanalisisatsioon on lahendatud vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistutelt kanaliseeritavad reoveed on võimalik suunata isevoolselt olemasolevasse AS Kovek kanalisatsioonisüsteemi asendiplaanil näidatud kohtades KS-1 ja K-180 ( vt. tehniliste tingimuste Lisa 1), milledest alates projekteerida ja rajada uued kanalisatsioonitorustikud De 160mm kuni uute liitumispunkti kaevudeni KK/KLP1 ja KK/KLP2, millised välja ehitada kinnistu piiri ääres asendiplaanil näidatud kohas ( vt. tehniliste tingimuste Lisa 1).

- Isevoolseid kanalisatsioonitorustikud tuleb rajada reovee juhtimiseks ette nähtud plastiktorudest läbimööduga De160 soovitatavalt ühises kaevikus veetorustikuga, vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De315mm.
- Kinnistult kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele.
- Kinnistusisene kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Sademe-, дренаazi- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud ja nende eemaldamiseks tuleb kasutada lähipiirkonna olemasolevaid äravoolu- ja kuivenduskraave.
- Isevoolse kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama kehtivatele normidele. AS Kovek jätab endale õiguse keelduda kinnistusisese kanalisatsioonitorustiku ühendamisest liitumiskaevu kui torustiku kalle on väiksem kui 6 ‰ (6 promilli; 0,6 cm torustiku ühe meetri kohta) või suurem kui 15 ‰ (15 promilli, 1,5 cm torustiku ühe meetri kohta). Liitumis- ja kontrollkaevude ning isevoolse torustiku võimalik paigutus on märgitud VK liitumispunktide asendiskeemil ( vt. tehniliste tingimuste Lisa 1).
- AS Kovek ei oma lähipiirkonnas olemasolevaid sade- ja дренаazvete äravoolusüsteeme. Kinnistult tulevad sade-, дренаaz- ja pinnaveed on võimalik ära juhtida lähikonna olemasolevate kuivendus- ja äravoolukraavidega, vajadusel lahendus kooskõlastada täiendavalt Saue valla keskkonnateenistusega.

Kinnistuvälise kanalisatsiooni projekteerimine ja ehitus toimub kinnistuomaniku kulul ja torustik alates ühenduskohast kuni liitumispunkti kaevuni antakse tasuta AS Kovek omandisse. Rajatavale kanalitorustikule koostada eskiis- või ehitusprojekt, milline kooskõlastada AS Kovek-iga. Ehitustööd peavad olema teostatud litsentseeritud ehitusfirma poolt ja sertifitseeritud materjalidega, kanalitorustikule peab olema teostatud kaamerauuring ja kohustuslik on esitada AS Kovek-ile täielik teostusdokumentatsioon.

### 5.9.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 249639. Liitumiskilp planeeritakse POS 1 ja POS 2 piirile Raudrohu tee

äärde. Liitumiskilbile peab olema tagatud ööpäevane vaba juurdepääs. Planeeritud liitumiskilbi toide on planeeritud Raudrohu tee alajaamast. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab iga tarbija oma vajadustele vastava liini. Täpne lahendus antakse tööprojekti koosseisus.

#### **5.9.4 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Eelistada tuleks keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke küttelahendusi, näiteks kasutada õhk- vesi või maasoojus-pumpasid.

#### **5.1 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevastustus**

Vastavalt Guru Projekt OÜ poolt koostatud detailplaneeringule (töö nr DP-10-IR-03) on planeeritavast alast 150 m kaugusel edelas olemasolev tuletõrje hüdrant (kü 72702:002:0002 lääne nurgas). See tagab ka käesoleva detailplaneeringuga planeeritud kruntide tuleohutuse. Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812-6:2012/A1:2013 osa 6 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetest.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohti. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

### **6. KESKKONNATINGIMUSED**

#### **6.1 Keskkonnakaitse**

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega alal. Sellest tulenevalt tuleb planeeritud krundisisesed sõiduteed ja parkimisalad rajada kõvakattega, et vältida reostunud sadevete imbumist pinnasesse.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Tegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuala paikneb vastavalt Saue valla üldplaneeringu kaardile kõrge pinnasega radoonisisaldusega (150-250 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist on vajalik teha radooniuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuringus esitatud soovitudele näha ette radooni leevendusmeetmed. Hoonete ehitusprojekti koosseisus näha ette meetmed radoonitaseme vähendamiseks.

#### **6.2 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele Saue valla jäätmehoolduseeskirjale, teistele normatiividele ja seadusandlusele.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisiseselt. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Olemasolev puurkaev, sanitaarkaitseala 50 m;
2. Planeeritud veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru;
3. Planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru;
4. Planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaablit.

### **6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid).

## **7. SERVITUUDI VAJADUSE MÄÄRAMINE**

Planeeritud madalpinge maakaablile seatakse tänavaalal servituut kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks. Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorudele seatakse tänavaalal servituut kaitsevööndi ulatuses AS Kovek kasuks.

## **8. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Saue Vallavalitsus väljastab planeeritavatele elamukruntidele ehitusload peale detailplaneeringus nimetatud planeeringukohaste tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamist kuni liitumispunktideni ning samuti peavad olema rajatud kinnistule peale- ja mahasõidud (k.a seletuskirja punkt 5.6).

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

## 9. JOONISED

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Situatsiooniskeem                      | M 1:10 000 |
| 2. Kontaktvöönd                           | M 1: 2000  |
| 3. Olemasolev olukord                     | M 1: 500   |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega         | M 1:500    |
| 5. Detailplaneeringut illustreeriv joonis |            |



## 10. LISAD

1. Saue Vallavalitsuse 23.09.2014 korraldus nr 719;
2. AS Kovek 02.03.17 tehnilised tingimused ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks;
3. AS Kovek 02.03.17 tehniliste tingimuste LISA 1;
4. AS Kovek 02.03.17 tehniliste tingimuste LISA 2;
5. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 249639;
6. Saue Vallavalitsuse 25.04.17 kaaskiri nr 7-1/1479 Päästeametile detailplaneeringu koostööstamiseks esitamise kohta;
7. Saue Vallavalitsuse 25.04.17 kaaskirja nr 7-1/1479 digiallkirja kinnitusleht;
8. Elektrilevi OÜ koostööstamise digiallkirja kinnitusleht;
9. AS Kovek 06.07.17 koostööstamise digiallkirja kinnitusleht;
10. Päästeameti 06.07.17 koostööstamise nr 338-2017-2 digiallkirja kinnitusleht.

**KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

<b>Kooskõlastatava instantsi nimi</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametikoht</b>	<b>Märkused</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>
Elektrilevi OÜ	29.06.17	Enn Truuts Tehnovõrkude spetsialist	Digiallkirjaga konteiner	Lisades
AS Kovek	06.07.17	Aare Sõer Juhatuselise liige	Digiallkirjaga konteiner	Lisades
Päästeameti Põhja päästekeskus	06.07.17	Aleksandra Pristavko Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor	Digiallkirjaga konteiner, kooskõlastus nr 338-2017-2	Lisades