

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	2
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	5
3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.	9
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD.....	10
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	11
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	11
4. TEHNOVÕRGUD.....	11
4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	11
4.1.1 VEEVARUSTUS.....	11
4.1.2 KANALISATSIOON	12
4.1.3 SADEVESI	12
4.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	12

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Saue Vallavolikogu 29. märts 2010 otsus nr 018 üldplaneeringut muutva Ääsmäe küla Kasesalu tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.

Helle Valkiaineni taotlus 14. jaanuarist 2010 Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise jätkamiseks

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTE-MATERJALID

Saue valla üldplaneering

Saue valla ehitusmäärus

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord

Teeseadus

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

Saue Vallavolikogu 23. oktoobri määrusega nr 18 kehtestatud Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega on mõõdistatud Harrival OÜ poolt (töö nr T-15-04)

Metsakonsulendi Koit Latiku hinnang (nõustamissoovitus) kinnistul asuva metsa kohta

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva elamumaa sihtotstarbega kinnistu elamukruntideks ja üheks haljasala maa krundiks jagamine, planeeritavate kruntide piiride ning ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Kasesalu tn 11 kinnistu piirneb reformimata maaga (suurusega 1 206 m²), millel asub olemasolev juurdepääsutee. Detailplaneeringuga on ette nähtud reformimata maal paiknevale olemasolevale tänavalõigule transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIO- NAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Detailplaneeringuga hõlmatav kinnistu Kasesalu tn 11 (katastritunnus 72704:002:0036) sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu suurus on 16296 m². Kinnistu on põhiliselt kaetud metsaga, maakatastri andmetel on kinnistu pinnast 1,56 ha mets.

Planeeritava kinnistu lääneküljel oleval naaberkrundil Kopli 2 (72704:002:0534) on tehtud 2011. aastal ca 2 ha suurusel alal lageraie. Sellega avanes eraldisel 1-l (Kasesalu tn 11) kasvav vana ja juuremädanikest nakatunud mets tuultele. Käesolevaks ajaks on tormi poolt murtud või heidetud pikali metsaservas ja kohati ka eraldise keskel ca 20% ülarinde puudest (vt. Lisa 1 metsakonsulent Koit Latiku poolt koostatud nõustamissoovitus).

Tormikahjustuste järgselt on pinnapealse juurestikuga tuulehell kuusik veel enam avatud edela- ja läänetuultele. Enamik seal asuvatest puudest on kahjustatud juurepessust (kahjurseen), mis muudab juured ja tüve alumise osa nõrgaks. Seega kasvava kuusiku säilitamine vääriselupaiga ja kõrghaljastusena ei ole võimalik, puistu hakkab lähima 5-6 aasta jooksul.

Planeeritava ala kõrguste vahe on ca 3,5 m langusega Kaseoksa tee poole (abs kõrgused 38.58 - 35.04). Kaseoksa tee äärne osa on madal ja seal muutub mets järk järguliselt võsaks.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist

- *Üleseisnud, seenhaigustest ja tormist kahjustatud vana kuusik on otstarbekas raiuda lageraie korras. Kasvama võiks jätta põndaka servas noorema metsa ja vanad tugevad maastikku ilmestavad põlismännid (metsakonsulendi soovitus)*
- *Tuua kruntide ehitusalad läänepiirile võimalikult lähedale, kuna metsala tuleb korrastada ja seega asuksid elamud kõrgemal.*

Planeeringu ala asub vahetult Ääsmäe küla tiheasustuse piiril. Seega on olemas kõik vajalikud teenused - alates Ääsmäe põhikoolist kuni kinnistu vahetus naabruses asuvast kauplusest.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu on kavandatud olemasoleva elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamine pere(üksik)elamu kruntideks ning neile hoonestusõiguse seadmine ja haljasala kinnistu moodustamine.

Planeeritavatel kinnistutel, positsiooni numbritega üks kuni neli, on hoonestusala planeeritud krundi lääneosasse. Hoonestusalade paiknemine on tingitud maastiku struktuurist - kinnistute reljeef langeb ida suunas Kaseoksa tee poole ligikaudu 3-4 meetrit ja tee ääres on tegemist väga madala ja soostunud alaga.

Elamu kruntide hoonestusalad on planeeritud keskmisest veidi suuremad, et hilisemal projekteerimisel leida hoonetele optimaalne asukoht säilitatava kõrghaljatuse vahel (kui on juba tehtud kuusiku hooldusraie ja kõrvaldatud seenhaigusest kahjustatud ja ümber kukkunud puud). Hoonete asukoht on arhitekti otsustada, et jätkata juba varem väljakujunenud hoonete paigutamist metsa keskkonda arvestades ümbritseva loodusega (nagu on ehitatud elamud ja abihooned kinnistutele Kaseoksa tee 7, 9 ja 11).

Kaseoksa tee ääres paiknevatele elamumaa kinnistutele on planeeritud eraldi sissesõiduteed igale krundile, kuid soovitav oleks kopereeruda kinnistu omanikel kahe kaupa, et rajada üks sissesõidutee kahe kinnistu peale.

Kinnistu pos. 5 (haljasmaa) jääb eraomandisse.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala hajaasustusalal ja külgneb vahetult Ääsmäe küla keskuse tihehoonestusalaga. Planeeringuga moodustatakse viis elamukrunti suurustega 2000-3000 m². Planeerimisel on lähtunud üldplaneeringuga kehtestatud tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest ja nõudest, kus ehitusõiguse saamiseks peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1500 m². Antud detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna sellega tehakse ettepanek olemasoleva Ääsmäe küla keskuse tiheasustusala laiendamiseks. Planeeritav ala paikneb piirkonnas, kus on varem välja ehitatud infrastruktuuriga küla keskus, sh on võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Planeeringuala külgneb elamumaa sihtotstarbega ja osaliselt hoonestatud kinnistutega. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust ja elamukruntide suurust, on viie ca 2000 m² - 3000 m² suuruse elamukrundi moodustamine ja hoonestamine kooskõlas kõrvalasuva tiheasustuse põhimõtetega, kus asuvad põhiliselt ühepereelamud, elamukruntide suurustega ca 1000 m² - 3000 m² ja korterelamutega. Kinnistute planeeritud suurused on põhjendatavad ka sellega, et asuvad tiheasustusala piiril ja võimaldavad olemasolevat suurt elamumaa kinnistut optimaalselt jagada.

Kasesalu tn 11 kinnistu detailplaneering algatati esmakordselt Saue Vallavalitsuse 11. mai 2004 korraldusega nr 456 (st enne Saue Vallavolikogu 25.08.2005 määrusega nr 006 kehtestatud Saue valla üldplaneeringu kehtestamist), kus oli lubatud väikeelamu kruntide minimaalseks suuruseks 1500 m². Kasesalu tn 11 kinnistu omanik esitas 14.01.2010 Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise jätkamiseks Kasesalu tn 11 kinnistul, sooviga jagada kinnistu väikeelamukruntideks. Saue Vallavolikogu 29.03.2010 otsusega nr 018 algatati Kasesalu tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Vastavalt varemkehtinud Saue valla üldplaneeringu seletuskirjale oli

väikeelamute ehituskruuntide suurusteks hajaasustusalal lubatud 5000 m², välja arvatud metsaaladel, rohevõrgustiku tuumaladel ja nendevahelistes koridorides, kus tohtis rajada ühe väikeelamu 2 ha kohta - ühe väikeelamu ehitamiseks pidi olema 2 ha maad. Kasesalu tn 11 kinnistu suuruseks on 1,7 ha, seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev. Saue valla üldplaneeringu muutmise oluliseks põhjenduseks oli Ääsmäe küla tiheasustusalala laiendamine detailplaneeringualale ning selle muutmine ühepereelamutega tiheasustusalaks, mis on loogilises seoses ning jätkuks kõrval tiheasustusalal asuvatele Kaseoksa tee 7, 9 ja 11 väikeelamukruuntidele. Detailplaneering on vastuolus ka Saue valla uue üldplaneeringuga, mis jõustus 01.01.2013.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUS- TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kasesalu tn 11 kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine ja jagamine 7-ks üksikelamu-, transpordi- ja sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega krundiks, millest 5 krunti kavandatakse üksikelamute ja abihoonete rajamiseks, 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega (haljasala) krunt ja 1 transpordimaa krunt. Lahendatud on juurdepääsuteed ning kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Kasesalu tn 11 kinnistu piirneb reformimata maaga (suurusega 1 206 m²), millel asub olemasolev juurdepääsutee. Detailplaneeringuga on ette nähtud reformimata maal paiknevale olemasolevale tänavalõigule transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kuni kahekorruseliste (üks + katusekorrus) üksikelamute ehitamiseks.

POS.1

Pos 1 (Kaseoksa tee 5b)

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100 % pere(üksik) elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu kuni 10,0 m abihoonet 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	3 000 m ²
Täisehituse protsent:	12 %
Hoonete suurim korruselisus:	1+katusekorrus

Krundile on kavandatud juurdepääsutee Kaseoksa teelt.

Arhitektuurinõuded

Krundile võib ehitada kolm hoonet – üksikelamu ning 2 abihoonet. Uus projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 20° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale).

Hooneid ei pea paigutama paralleelselt krundi piiriga vaid pigem tuleks maksimaalselt arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ja hoone sobivusega asukohta,

samuti arvestada naaberkruntidel asuvaid hooneid. **Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala.**

Hoonete brutopinnaks kinnistul kokku 450 m²

Kitsendused

Tänaava kaitsevöönd 10 m Kaseoksa tee servast ja kaitsevöönd 2+2 m elektri madalpinge õhuliinist.

Piirdeaed

Piirdeaed kõrgusega 1,2 m rajada ümber hoonestusala. Piirdeaed soovitatavalt projekteerida puit-lipp aiana.

Pos 2 (Kaseoksa tee 5a)

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100 % pere(üksik) elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu kuni 10,0 m abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	3 000 m ²
Täisehituse protsent:	12%
Hoonete suurim korruselisus:	1+ katusekorrus

Krundile on kavandatud juurdepääsutee Kaseoksa teelt.

Arhitektuurinõuded

Krundile võib ehitada kolm hoonet – üksikelamu kõrgusega kuni 10 meetrit ning 2 abihoonet.

Uus projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 20° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale).

Hooneid ei pea paigutama paralleelselt krundi piiriga vaid pigem tuleks maksimaalselt arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ja hoone sobivusega asukohta, samuti arvestada naaberkruntidel asuvaid hooneid. **Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala.**

Hoonete brutopinnaks kinnistul kokku 450 m²

Kitsendused

Tänaava kaitsevöönd 10 m Kaseoksa tee servast ja kaitsevöönd 2+2 m elektri madalpinge õhuliinist.

Piirdeaed

Piirdeaed kõrgusega 1,2 m rajada ümber hoonestusala. Piirdeaed projekteerida soovitavalt puit-lipp aiana.

Pos 3 (Kaseoksa tee 3b)

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100 % pere (üksik) elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	elamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu kuni 10,0 m abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	3 000 m ²
Täisehituse protsent:	12 %
Hoonete suurim korruselisus:	1+ katusekorrus

Krundile on kavandatud juurdepääsutee Kaseoksa teelt.

Arhitektuurinõuded

Krundile võib ehitada kolm hoonet – üksikelamu kõrgusega kuni 10 meetrit ning 2 abihoonet kõrgusega kuni 5 meetrit.

Uus projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 20° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale).

Hooneid ei pea paigutama paralleelselt krundi piiriga vaid pigem tuleks maksimaalselt arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ja hoone sobivusega asukohta, samuti arvestada naaberkrundidel asuvaid hooneid. **Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.**

Hoonete brutopinnaks kinnistul kokku 450 m²

Kitsendused

Tänava kaitsevöönd 10 m Kaseoksa tee servast ja kaitsevöönd 2+2 m elektri madalpinge õhuliinist.

Piirdeaed

Piirdeaed kõrgusega 1,2 m rajada ümber hoonestusala. Piirdeaed projekteerida soovitavalt puit-lipp aiana.

Pos 4 (Kaseoksa tee 3a)

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% pere(üksik) elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu kuni 10,0 m abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	3 023 m ²
Täisehituse protsent:	12 %
Hoonete suurim korruselisus:	1+ katusekorrus

Krundile on kavandatud juurdepääsutee Kaseoksa teelt.

Arhitektuurinõuded

Krundile võib ehitada kolm hoonet – üksikelamu kõrgusega kuni 10 meetrit ning 2 abihoonet kõrgusega kuni 5 meetrit.

Uus projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 20° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale).

Hooneid ei pea paigutama paralleelselt krundi piiriga vaid pigem tuleks maksimaalselt arvestada olemasoleva kõrghaljustusega ja hoone sobivusega asukohta, samuti arvestada naaberkrundidel asuvaid hooneid. **Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.**

Hoonete brutopinnaks kinnistul kokku 450 m²

Kitsendused

Tänava kaitsevöönd 10 m Kaseoksa tee servast ja 2+2 m elektri madalpinge õhuliinist.

Piirdeaed

Piirdeaed kõrgusega 1,2 m rajada ümber hoonestusala. Piirdeaed projekteerida soovitatavalt puit-lipp aiana.

Pos 5

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldkasutatav maa (haljasala maa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	2 262 m ²
Täisehituse protsent:	0

Kitsendused

Tänava kaitsevöönd 10 m Kaseoksa tee servast ja 2+2 m elektri madalpinge õhuliinist.

Pos 6 (Kasesalu tn 11)

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% pere (üksik) elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehtusalune pindala	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	2 010 m ²
----------------	----------------------

Täisehituse protsent: 17%
Hoonete suurim korruselisus: 1+ katusekorrus
Krundile on kavandatud juurdepääsutee Kaseoksa teelt.

Arhitektuurinõuded

Krundile võib ehitada kolm hoonet – üksikelamu kõrgusega kuni 10 meetrit ning 2 abihoonet kõrgusega kuni 5 meetrit.

Hoonete katusekalle 20-45° ning katuse harjajoon paralleelne Kasesalu tänavaga. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale). **Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.**

Hoonete brutopinnaks kokku 450 m²

Kitsendused

Tänava kaitsevöönd 7 m Kasesalu tee servast ja kaitsevöönd 2+2 m elektri madalpinge õhuliinist.

Piirdeaed

Piirdeaed kõrgusega 1,2 m rajada ümber kinnistu. Piirdeaed projekteerida puit-lipp aiana.

Pos 7

Ehitusõigus

Krunsti kasutamise sihtotstarve:	100% tee ja tänavamaa
Hoonete suurim lubatud arv krunstil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	0 m

Kasutamise tingimused

Krunsti suurus:	1 206 m ²
Täisehituse protsent:	0
Hoonete suurim korruselisus:	0

Kitsendused

Madalpinge elektriliini ja sidekaabli kaitsevöönd.

3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 nõuetele.

Parkimine on lahendatud sõltumatult igal planeeritud kinnistul, kuhu on ette nähtud kolm parkimiskohta.

Pääs kinnistutele positsiooni numbritega 1 kuni 4 toimub Kaseoksa teelt ning selleks on ette nähtud igale kinnistule eraldi rajada truubiga sissesõidutee üle olemasoleva

kuivenduskraavi. Truup tuleb enne ehitust täpsemalt projekteerida ning ehitada vastavat kvalifikatsiooni omava spetsialisti poolt.

Detailplaneeringuga moodustatakse uus transpordimaa kinnistu reformimata riigimaale (olemasolev tänavalõik, joonisel kinnistu pos. 7), mis taotletakse KOV-i poolt munitsipaalomandisse.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistule on teostatud haljastuslik hinnang 2007 aastal Lembit Tarangu ja 2012 aastal metsakonsulent Koit Latiku poolt. Vastavalt metsakonsulendi nõustamisele on vaja murdunud puud koristada ja teha raie nende puude osas, mis on juurepessust kahjustatud.

Metsa saab kruntidel majandada sanitaarraidega ja alusmetsast puhastamisega.

Kinnistu omanik peab teostama esialgse sanitaarraide ja edaspidi tegeleb kasvava metsaga iga krundi omanik. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada kasvavaid puid.

Arvestades kruntide asukohta ei ole lubatud tarbeaedade rajamine, elamud koos abihoonetega peaksid moodustama tervikliku metsakvartali koos juba varem ehitatud elamutega Kaseoksa tee 7, 9 ja 11 . Igale kinnistule hoonete projekteerimisel tellida eraldi topo-geodeetiline alusplaan, kuhu on märgitud kõik sellel kinnistul kasvavad puud.

3.4.2 SADEVESI JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemaolev kraav Kaseoksa tee ääres puhastatakse ja rajatakse truupidega sissesõiduteed planeeritavatele krundidele. Kõigil moodustatavatel kruntidel on tugev kalle Kaseoksa tee poole ja seega voolab sadevesi tee äärsesse kraavi. Hoonestusalad kruntidele on planeeritud kinnistu läänepiiri poole s.t. et hoonestusalal on maapinna abs. kõrgus 37.00 ja kõrgem, seega kruntide täitmine ei ole lubatud., et mitte tekitada olukorda kus sadevesi voolaks täidetud kinnistult madalamate kinnistute peale. Kaseoksa tee äärne võsa on soovitatav korrastada ja säilitada, see tagab kinnistutele privaatsuse ja on ka müratõkkeks.

3.4.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühendamaks. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Elamu ja abihoonete tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Välistulekustutusvett saadakse olemasolevast tuletõrje veehoidlast ja rajatavast hüdrandist (hüdrandi asukoht vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele).

3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Naabrivalve
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Kovek poolt 3.09.2012 välja antud tehnilistele tingimustele. ÜVK võrkude edaspidistes projekteerimisstaadiumites juhinduda Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020 ning selle baasil valminud trasside ehitusprojektidest.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb arendajal või maaomanikul sõlmida AS-ga Kovek kokkulepe rajatavate tehnorajatiste edasise kuuluvuse ja majandamise osas. Tehnovõrkude projekteerimiseks detailplaneeringu alale tuleb taotleda uued tehnilised- ja liitumistingimused.

4.1.1 VEEVARUSTUS

Veevarustus on detailplaneeringuga ette nähtud Ääsmäe asula ÜVK projekti I etapil rajatavast veetorustiku liitumispunktist VLP-1. Nimetatud liitumispunkt asub kinnistul aadressiga Kasesalu tn 20a (katastritunnus 72704:002:0618, munitsipaalmaa).

Veeترassi tänavatorustik projekteerida plastiktorust De 110. Igale kinnistule on ette nähtud liitumispunkt maakraaniga De 32 ja spindlipikendusega kape alla. Liitumispunkti V-1 on ette nähtud sulgarmatuur.

4.1.2 KANALISATSIOON

Elamute (5 tk) arvutuslik reovee kogus detailplaneeringu alal on 2,5 m³/d. Heitvee ärajuhtimiseks rajatakse Kaseoksa tee äärde iseoolne kanalisatsioonitrass nõutekohasest plastiktorust De 160, mis juhitakse kanalisatsioonipumplasse suubuvasse torusse (joonisel näidatud kanalisatsioonitorustiku liitumispunkt). Kanalisatsiooni liitumispunkt asub kinnistul aadressiga Kaseoksa tee 4 ja kinnistu (72704:002:0598) omanik on AS Kovek. Täpne koht määratakse kanalisatsioonitrassi projekteerimisel. Sade- ja dreenaazivee juhtimine kanalisatsiooni trassi on keelatud.

4.1.3 SADEVESI

Sadevete ärajuhtimisel on ette nähtud kasutada piirkonnas olemasolevat kraavistikku

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt on väljastatud tehnilised tingimused Nr 201988 (väljatatud 25.06.2012, kehtivad 25.06.2014).

Planeeritavate eramute võrguühendus on ette nähtud Juhkami alajaama F1 fiidri 0,4 kV õhuliini toitel. Liitumiskilbid on planeeritud 2 kohalistena olemasoleva õhuliini mastidele.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis asub võrguettevõtja mastil.

Olemasolevale õhuliinile on tehnovõrkude joonisel näidatud servituudi ala.

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.