

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta (Eesti Päevaleht, 07.01.2012)
2. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Saue Vallavalitsuse korraldus nr 13, 03.01.2012)
3. Saue Vallavalitsuse ja Osauhing Favorte kokkulepe, 28.11.2011
4. Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll, 17.09.2009
5. K-Projekt Aktsiaseltsi kiri nr 2-6/508, 02.09.2009
6. Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll, 29.01.2009
7. Saue Vallavalitsuse ehituskomisjoni protokoll, 25.01.2007
8. Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/357, 14.02.2005
9. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harjumaa 09.07.2004)
10. Saue Vallavalitsuse korraldus nr 366, 20.04.2004

II SELETUSKIRI 1

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1	SITUATSIOONI ANALÜÜS.....	1
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	3
3.3	kehtivad kitsendused.....	3
3.4	LISAD.....	4
3.4.1	Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosa väljavõte nr 7227502 (Joosepi)	4
3.4.2	Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosa väljavõte nr 7463602 (Rätsepa).....	4
3.4.3	Maakatastri õiend katastriüksuse 72701:001:0141 (Rätsepa) kohta.....	4
3.4.4	Katastriüksuse plaan 13.11.2002 (Rätsepa)	4
3.4.5	Piiriprotokoll 14.08.2002 (Rätsepa).....	4
3.4.6	Maakatastri õiend katastriüksuse 72701:001:0140 (Joosepi) kohta.....	4
3.4.7	Katastriüksuse plaan 09.10.2002 (Joosepi).....	4
4	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	5
4.1	ÜLDOSA	5
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule	5
4.1.2	Üldised arhitektuurinõuded.....	6
4.1.3	Krundijaotus	6
4.1.4	Kavandatud kitsendused.....	7
4.1.5	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	7
4.1.6	Planeeringu realiseerimise etapid.....	8
4.2	LIIKLUSKORRALDUS	8
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	9
4.3.1	Haljastus ja heakord	9
4.3.2	Jäätmekäitlus	10
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	10

5	TEHNOVÕRGUD	11
5.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	11
5.1.1	Üldosa.....	11
5.1.2	Veevarustus	11
5.1.3	Reoveekanaliseerimine	11
5.1.4	Sajuveekanaliseerimine	11
5.1.5	Olemasoleva kuivendussüsteemi funktsioneerimise tagamine	12
5.2	Soojavarustus	13
5.2.1	Üldosa.....	13
5.2.2	Gaasivarustus	13
5.3	Sidevarustus	13
5.4	Elektrivarustus	14
5.5	LISAD- Tehnilised tingimused.....	15
5.5.1	Aktsiaselts ESMAR EHITUS tehnilised tingimused 09.10.2006. a nr 183 detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks	15
5.5.2	Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 109035, 01.02.2007.....	15
5.5.3	Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5918063, 07.02.2007	15
5.5.4	Watercom OÜ tehnilised tingimused nr 31/2110019-1, 09.11.2011	15
6	PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	16

III JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	GE-1
2.	Tugiplaan	GE-2
3.	Põhijoonis	GE-3
4.	Hoonestuskava	GE-3-1
5.	Juurdepääsu skeem	GE-3-2
6.	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
7.	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	GE-4-1
8.	Perspektiivne tehnovõrkude ühendamine Kotka teele projekteeritud võrkudega	GE-4-2

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 20.04.2004. a korraldusega nr 366.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitismäärus
- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 366, 20.04.2004
- Muud kehtivad õigusaktid

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering
- Tehnilised tingimused:
 - Gaasivarustuse koostamiseks, aktsiaselts ESMAR EHITUS nr 183, 09.10.2006
 - Kanalisatsiooni ja veevarustuse lahenduse koostamiseks, aktsiaselts ESMAR EHITUS nr 183, 09.10.2006
 - Osäühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkond nr 109035, 01.02.2007
 - Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr 5918063, 07.02.2007
 - Watercom OÜ nr 31/2110019-1, 09.11.2011

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, Osäühing Geomap, töö nr T-074-05, juuli 2005

Planeeritava ala suuruseks on ~6,3 hektarit.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Jagada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas asuvad Rätsepa ja Joosepi kinnistud kruntideks
- Määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ulatus väikeelamute rajamiseks
- Määrata üldised hoonestustingimused
- Määrata juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamine

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas.

Planeeringualast kagusse jääb Laagri alevik. Planeeritavat ala läbib põhjast kruusatee.

Planeeritav ala asub Laagri-Harku maanteest ~1 km kaugusel.

Maapind on tõusuga edela-kirde suunas (absoluutkõrguste vahemik 26...29 m). Tegemist on sööti jäänud põllumaaga. Planeeringualal puudub kõrghaljastus.



Planeeringualast idas on rajatud Poku tee äärne hoonestus.

Planeeringualast läände jääb Vääna jõgi, mille kallast pidi kulgeb rohekoridor. Rohekoridoriks kavandatud ala on suures osas metsaga kaetud.

Planeeringuala läbib piki kruusatee loodeserva kulgev maaparandussüsteemi eesvoolu kraav. Kraavi servad on võsastunud.



Juurdepäas planeeritavale maa-alale on Laagri-Harku maanteelt piki kruusakattega teed.

Planeeritava ala naabruses on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, mis on osaliselt juba ellu viidud.

Saue valla üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala tiheasustusalale väikeelamute tsooni. Kinnistuid läbivast teest loode poole jääv maa-ala asub rohevõrgustiku koridoris.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Joosepi	3,37	7227502	72701:001:0140	Maatulundus- maa	Aktsiaselts Favorte
2	Rätsepa	2,94	7463602	72701:001:0141	Maatulundus- maa	Aktsiaselts Favorte

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi veekaitsevöönd 1m kraavi servast ja ehituskeeluvöönd 25 m kraavi servast

3.4 LISAD

3.4.1 Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosa väljavõte nr 7227502 (Joosepi)

3.4.2 Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosa väljavõte nr 7463602 (Rätsepa)

3.4.3 Maakatastri õiend katastriüksuse 72701:001:0141 (Rätsepa) kohta

3.4.4 Katastriüksuse plaan 13.11.2002 (Rätsepa)

3.4.5 Piiriprotokoll 14.08.2002 (Rätsepa)

3.4.6 Maakatastri õiend katastriüksuse 72701:001:0140 (Joosepi) kohta

3.4.7 Katastriüksuse plaan 09.10.2002 (Joosepi)

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

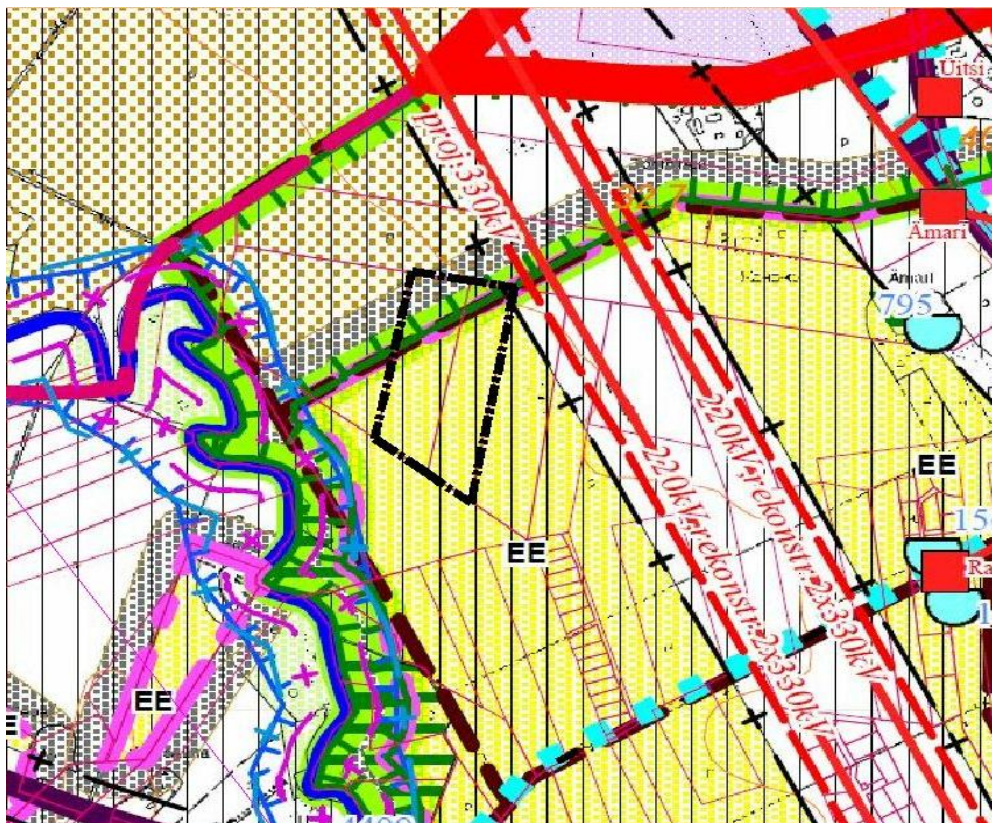
4.1 ÜLDOSA





Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning Saue valla üldplaneering. Selle alusel on olemasolevast kruusateest kagusse kavandatud väikeelamuala ja loodesse, kavandatud rohevõrgustiku alale üldkasutatav haljasala.

Krundi jaotuse ja ehitusõiguse ulatuse määramisel on tuginetud Saue valla ehitusmääruses esitatud nõuetele uushoonestuse kavandamiseks tiheasustusalal:

- Minimaalne krundi suurus on 1500 m²
- Krundile võib püstitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone
- Planeeritavast alast vähemalt 15% moodustab üldkasutatav haljasala

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule



	PLANEERITAVA ALA PIIR
	VÄIKEELAMUMAA
	HARITAV MAA VILJELUSVÄÄRTUSEGA 41-50HP/> 50HP
	ROHEVÕRGUSTIK

Saue valla üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala tiheasustusalale väikeelamute tsooni. Kinnistuid läbivast teest loode poole jääv maa-ala asub rohevõrgustiku koridoris.

Väikeelamute alale on kavandatud üksikelamukrundid, mille ehitusõiguse ulatuse määramisel on võetud aluseks Saue valla ehitusmääruses sätestatud tingimused. Rohevõrgustiku koridori jääv osa planeeringualast on kavandatud sotsiaalmaak.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4.1.2 Üldised arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine;

Katuseharja suund: paralleelne või risti krundi esipiiriga;

Katusekalle: 20°...50°;

Katusekattematerjal: katusekivi, plekk või bituumenkate; keelatud on roo-, sindli- ja laastukatused

Välisviimistlusmaterjalide valik: vältida traditsioonilisi ehitusmaterjale imiteerivaid materjale;

- Keelatud on palkmajad sh freespalk

Piirded: kõrgusega kuni 1,5 m,

tänavapoolsed piirded soovitatavalt puitlippidest kooskõlas krundile projekteeritud elamuga,
kruntidevahelised piirded traatvõrgust paneelidena,
kombineeritud haljastusega (hekk, ronihaljastus).

4.1.3 Krundijaotus

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud moodustada 28 krunti. 25 krunti on kavandatud elamumaa sihtotstarbega üksikelamukruntideks. Moodustatud on ka sotsiaalmaa sihtotstarbega avalikult kasutatav haljasala krunt (pos 26) ning transpordimaa krundid (pos 27 ja 28) tagamaks juurdepääsu planeeritavatele elamukruntidele.

Üksikelamukruntidele võib rajada kuni kahe maapealse korrusega maksimaalselt 9 m kõrguse eluhoone ning kuni 5 m kõrguse abihoone. Tulenevalt pinnasevee kõrgest tasemest, ei ole keldrikorruseid ette nähtud.

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusaluse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringus ette nähtud hoonestusalasse.

Ehitusõiguste tabel

Pos nr	Krundi suurus m ²	Sihtotstarve	Hoone maksimaalne kõrgus m	Maapealsete korruste arv	Hoonealune pind m ²	Hoonete arv krundil
1	2	3	4	5	6	7
1	1735	Elamumaa	9	2	350	1+2
2	1672	Elamumaa	9	2	350	1+2
3	1672	Elamumaa	9	2	350	1+2
4	1695	Elamumaa	9	2	350	1+2
5	1705	Elamumaa	9	2	350	1+2
6	1502	Elamumaa	9	2	350	1+2
7	1502	Elamumaa	9	2	350	1+2
8	1501	Elamumaa	9	2	350	1+2
9	1564	Elamumaa	9	2	350	1+2
10	1536	Elamumaa	9	2	350	1+2
11	1620	Elamumaa	9	2	350	1+2
12	1531	Elamumaa	9	2	350	1+2
13	1524	Elamumaa	9	2	350	1+2
14	1531	Elamumaa	9	2	350	1+2
15	1516	Elamumaa	9	2	350	1+2
16	1529	Elamumaa	9	2	350	1+2
17	1549	Elamumaa	9	2	350	1+2
18	1578	Elamumaa	9	2	350	1+2
19	1550	Elamumaa	9	2	350	1+2
20	1550	Elamumaa	9	2	350	1+2
21	1550	Elamumaa	9	2	350	1+2
22	1589	Elamumaa	9	2	350	1+2
23	1550	Elamumaa	9	2	350	1+2
24	1550	Elamumaa	9	2	350	1+2
25	1527	Elamumaa	9	2	350	1+2
26	12857	Sotsiaalmaa	-	-	-	-
27	3407	Transpordimaa	-	-	-	-
28	7443	Transpordimaa	-	-	-	-

4.1.4 Kavandatud kitsendused

- Tänavakaitsevöönd tee servast 5 m

4.1.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt osauhingu Jaotusvõrk võrguehituse osakonnaga
- Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada Harju Maaparandusbüroos
- Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Planeeringus on kooskõlastatud kinnistuiseste vk torustike lahendus. Avalikule maale

jäävate torustike projekteerimine ja ehitustegevus lepitakse kokku enne kavandatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamist. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda OÜ-lt Watercom tehnilised tingimused.

4.1.6 Planeeringu realiseerimise etapid

- I etapis ehitatakse välja tehnovõrgud liitumispunktist kavandatud kruntide piirile ja juurdepääsutee läbi Viitavälja ja Juhkomäe I kinnistute
- II etapis realiseeritakse detailplaneeringus kavandatud ehitusõigus.

Omavalitsus ei väljasta hoonetele ehituslubasid enne I etapi tööde teostamist.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs Rätsepa ja Joosepi kinnistutele toimub praegu Laagri-Harku maanteelt (Instituudi tee) algavalt Kirde-edelasuunaliselt kruusateelt. Praegu kinnistute koosseisu kuuluvale teemaa-alale on planeeringuala ulatuses moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 27).

Kuna olemasolev juurdepääs, mis kulgeb läbi eramaade ning ei kuulu perspektiivsete vallateede hulka, on kavandatud juurdepääs Kotka teelt läbi Tiiri 2, Viitavälja ja Juhkomäe I maaüksuste, millele on planeeringuala piires kavandatud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos28). Kavandatud teelt on juurdepääsud kõikidele elamukruntidele. Vastavalt planeeringu realiseerimiskavale ehitatakse esimeses etapis välja juurdepääsutee Kotka teelt läbi Tiiri 2 ja Viitavälja ning Juhkomäe I kinnistute. Kavandatavale tänavavõrgule on planeeritud ka kergliiklusteed. Juurdepääsutee äärde rajatava kergliiklustee laius on 2 m Kergliiklusteede laiused on kantud põhijoonisele.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele.

Parkimiskohad kavandatakse oma krundile.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehituse otstarve/ liik	Norm. arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringuga kavandatud parkimis-kohtade arv krundil
1	2	3	4	5
1	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
2	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
3	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
4	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
5	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
6	Planeeritav	Elanik: 1-2 kohta	3	3

	ühepereelamu	Külaline: 1 koht		
7	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
8	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
9	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
10	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
11	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
12	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
13	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
14	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
15	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
16	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
17	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
18	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
19	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
20	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
21	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
22	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
23	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
24	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
25	Planeeritav ühepereelamu	Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht	3	3
26	Sotsiaalmaa	-	-	-
27	Transpordimaa	-	-	-
28	Transpordimaa	-	-	-
		KOKKU	75	75

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Haljastus ja heakord

Planeeritavast tegevusest ei tulene otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Kinnistuomanikel on soovitatav haljastada krundid koostatava haljastusprojekti alusel.

Planeeritavat ala katab dreanaažitorude võrgustik, mis detailplaneeringu elluviimisel osaliselt likvideeritakse. Sellest lähtuvalt tuleb sajuvete ärajuhtimiseks rajada korrapärane dreanaažisüsteem. Selle rajamisel on soovitatav konsulteerida vastava ala spetsialistidega.

Planeeritavat ala läbib maaparandussüsteemi eesvoolu kraav, millel on ehituskeeluvöönd 25 m kraavi servast ja veekaitsevöönd 10 m kraavi servast.

4.3.2 Jäätmekäitlus

Et võimaldada olmejäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ette nähtud kohtadesse.

Üksikelamute ja kahe korteriga elamute jäätmete sorteeritult kogumine on ette nähtud hoone kõrval paiknevatesse konteineritesse.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavate üksikelamute tulepüsivusklass on TP-3.

Planeeritavate elamute tulekustutusvesi 10 l/s saadakse planeeritava joogivee torustiku peale ühendatud tuletõrjehüdrantidest

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

5.1.2 Veevarustus

Planeeritava ala joogivee arvutuslik vooluhulk on max 12,5 m³/d. Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud veeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool. Kvartali planeeritavad veetorud ühendatakse perspektiivsete veetorudega.

Planeeritavate elamute tulekustutusvesi 10 l/s saadakse planeeritava joogivee torustiku peale ühendatud tuletõrjehüdrantidest.

Kinnistute veemõõdusõlmed paigaldatakse hoonesse esimese toititorupoolse välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse pannakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha asetatakse tagasilöögiklapp ja soovitav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele.

5.1.3 Reoveekanalisisatsioon

Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud reoveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool.

Reoveekanalisisatsiooni ööpäevane kogus on $Q = 12,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritava ala reovesi juhitakse naaberkinnistu Juhkomäe I planeeritavasse reovee torustikku.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse Ø160 mm, SN8 reovee kanalisatsiooni torudest. Reoveekanalisisatsiooni kaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all nn ujuvat tüüpi malmluukidega.

5.1.4 Sajuveekanalisisatsioon

Sajuvee eelvooluks on naaberkinnistu Juhkomäe I planeeritav drenitorustik.

Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud dreniühendus. Liitumispunktiks on kaev krundi piirist väljaspool. Liitumispunkti võib juhtida ainult katuse ja drenivett.

Planeeritavale sõiduteele on ette nähtud drenitorustik tee pealt haljasalale valguga ülavee kogumiseks ja tee katendi konstruktsioonide kuivana hoidmiseks.

Tagamaks naaberkinnistute dreanaažisüsteemi edasist toimimist on Puksa kinnistu dreanaaživõrgust planeeringuala suunas jooksvate drenide kollektorile kavandatud uus ühendustrass planeeringualale kavandatava sajuvee ärajuhtimise torustikuga.

Kvartalist sajuvee arvutuslik eelvoolu on max 14 l/s.

Planeeritud sajuveekanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 sajuveekanalisatsiooni torudest ja drenitorudest. Sajuveekanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkatttega pindade all nn ujuvat tüüpi malmluukidega.

5.1.5 Olemasoleva kuivendussüsteemi funktsioneerimise tagamine

Planeeritava tegevuse tõttu lõigatakse osaliselt läbi olemasoleva kuivendussüsteemi ühendid eesvooludega. Naaberkrundidelt valguvate vete püüdmiseks on kavandatud dreanažikollektorid kinnistu piirile.

Olemasolevat põllumajanduslikku dreanaažisüsteemi kavandatud elamukruntide kuivendamise tarbeks mitte arvestada. Iga krundi piirile on kavandatud sadeveekaev, kuhu saab juhtida krundi dreanaž- ja sadeveed.

Kuivendussüsteemi funktsioneerimise tagamiseks planeeringualast väljapoole jääval alal on planeeringus kavandatud järgmised abinõud:

- Läbi pos 5, 6 ja 7 kruntide on kavandatud dreanažikollektor idapoolt valguvate vete püüdmiseks. Kollektori kaitsevööndi ulatuseks on määratud 4 m mõlemale poole kollektorit.
- Läbi kruntide pos 18 ja pos 19 on kavandatud drenid tänava sajuveetrassi .
- Läbi pos 9 kulgevale dreanažikollektorile on määratud kaitsetsoon 4 m kummalegi poole kollektorit.
- Olemasoleva tee äärset maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi saab hooldada teemaa-alalt.

Vastavalt Põllumajandusministri 25. juuli 2003. a määrusele nr 75

„**Maaparandushoiutöödele esitatavad nõuded**“ teostada perioodiliselt kraavide hooldustöid.

Maaparandussüsteemi (kraavi) hooldamine on rohttaimede ja peenvõsa niitmine, puittaimestiku raiumine, voolutakistuste ja kuni 0,5 m³/m mahuga sette eemaldamine veejuhtme voolusängist, dreanaažisüsteemi settest puhastamine ja korrastamine, truubi ja regulaatori settest puhastamine ning truubiotsakute korrastamine, hooldustööde tegemine maaparandussüsteemi maa-alal ja seal asuval veekaitserajatisel ning maaparandussüsteemi teenindaval teel.

Selleks peab olema vähemalt kraavi ühel küljel tagatud 4 m laiune ala hooldustehnika juurdepääsuks kraavi hooldamiseks. Sellele alale ei tohi istutada kõrghaljastust ega rajada piirdeid.

Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks:

- Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Planeeringus on kooskõlastatud kinnistusiseste vk torustike lahendus.
- Avalikule maale jäävate torustike projekteerimine ja ehitustegevus lepitakse kokku enne kavandatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamist.

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda OÜ-lt Watercom tehnilised tingimused.

5.2 SOOJAVARUSTUS

5.2.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Rätsepa ja Joosepi maaüksuste gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt AS Esmar Ehitus tehnilistele tingimustele nr 183 09.10.2006.

5.2.2 Gaasivarustus

Planeeritavad kinnistud on ette nähtud varustada gaasiga. Hoonete gaasivajaduse rahuldamiseks on planeeritud rajada piki planeeritavaid tänavaid A-kategooria gaasitorustik (mop = 100 mbar).

Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud planeeritava A-kategooria gaasitoruga, mis asub piki planeeringuala läbivat planeeritavat kõnniteed. B-kategooria torustik, mis asub paralleelselt planeeritava A-kategooria gaasitoruga, on ette nähtud ringistada Kotka tee ja Laagri-Harku maantee torustikega. Planeeritavat ala läbivast A-kategooria gaasitorust on planeeritud teha hargnemine Rätsepa ja Joosepi kinnistute gaasiga varustamiseks. Peale hargnemist on gaasitorustik planeeritud piki tänavaid haljasala ja osaliselt sõidutee alla. Iga krundi jaoks on planeeritud eraldi liitumispunkt krundipiiri lähedale. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid.

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena plasttorudest SDR11 PE80.

Planeeritava torustiku koormused, rõhud ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5.3 SIDEVARUSTUS

Harjumaa Saue vald Alliku küla Joosepi ja Rätsepa maaüksustele planeeritavate elamute sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5918063, 07.02.2007.

Käesoleva projektiga on planeeritud kinnistu peatänavale side põhikanalisatsioon, millest hargnevad sidekanalisatsiooni sisestused kinnistuteni. Põhikanalisatsioon ühendatakse Eltel Networks AS poolt koostatava Allika MÜ projekti sidekanalisatsiooniga.

Planeeritav sidekanalisatsioon ehitatakse UPOTEL tüüpi plasttorudest r/b sidekaevudega. Planeeritava sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks:

- Projekt vastab Elioni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused

5.4 ELEKTRIVARUSTUS

Koormuste arvutus - tabel 1

POS. NR.	NIMETUS	SULETUD BRUTOPIND m ²	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/Ia (kW/A)
1	2	3	4
1	ELUHOONE	500	26/40
2		500	26/40
3		500	26/40
4		500	26/40
5		500	26/40
6		500	26/40
7		500	26/40
8		500	26/40
9		500	26/40
10		500	26/40
11		500	26/40
12		500	26/40
13		500	26/40
14		500	26/40
15		500	26/40
16		500	26/40
17		500	26/40
18		500	26/40
20		500	26/40
21		500	26/40
22		500	26/40
23		500	26/40
24		500	26/40
25		500	26/40
	TÄNAVAVALGUSTUSE KILP		10/16
KOKKU			634/980
KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)			570/880

Joosepi ja Rätsepa MÜ elamurajoonide eramute detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on osäühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna välja antud tehnilised tingimused nr109035, 01.02.2007.

Planeeritavaid kinnistuid varustatakse elektrienergiaga varem planeeritud 10/0,4 kV komplektalajaama baasil. Kinnistute elektivarustus on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinidega ringtoitena.

Tarbijate ühendamiseks paigaldatakse krundi piirile transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tänavate valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Tänavavalgustuse toide on planeeritud tänavavalgustuse toitekilbist (kinnistu nr 23 juures).

5.5 LISAD- TEHNILISED TINGIMUSED

5.5.1 Aktsiaselts ESMAR EHITUS tehnilised tingimused 09.10.2006. a nr 183 detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks

5.5.2 Osäühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 109035, 01.02.2007

5.5.3 Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5918063, 07.02.2007

5.5.4 Watercom OÜ tehnilised tingimused nr 31/2110019-1, 09.11.2011

6 PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

1. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama Joosepi ja Rätsepa kinnistute detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed (põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid (Pos nr 27 ja Pos nr 28), kergliiklusteed, tehnovõrgud- ja rajatised detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses, k.a juurdepääsutee, mis on detailplaneeringuga kavandatud üle naaberkinnistu Juhkomäe I (72701:001:0156) ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
2. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanalisatsiooni ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
3. Arendaja on kohustatud tasuta Vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid (põhijoonisel Pos nr 27 ja Pos nr 28) kohele peale punktis 1 toodud kohustuste täitmist.
4. Arendaja on kohustatud detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa krundi (põhijoonisel kavandatud üldmaa krunt Pos nr 26) tasuta Vallale üle andma kohele peale detailplaneeringus ettenähtud ja kavandatud lastemänguväljaku väljaehitamist.
5. Arendaja kohustub mitte taotlema ehituslubasid planeeringualal paiknevate elamumaa sihtotstarbega kruntide hoonestamiseks enne Alliku külas Tiiri 1 kinnistu detailplaneeringus (töö nr 05166) põhijoonisel viidatud planeeritava üldmaa krundile (Pos nr 1) on tagatud vähemalt kolmerühmalise eralasteaia väljaehitamine (st Vald on väljastanud lasteaia ehitamiseks ehitusloa), millega lahendatakse ka käesoleva detailplaneeringu realiseerimise seisukohalt vajalike lasteaiakohtade tagamine. Arendaja on kohustatud Alliku külas Tiiri 1 kinnistu detailplaneeringus (töö nr 05166) põhijoonisel viidatud planeeritava üldmaa krundi (Pos nr 1) Vallale tasuta üle andma enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.
6. Arendaja kohustub mitte taotlema detailplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitamiseks hoonetele ehituslubasid enne punktides 1 kuni 4 toodud kohustuste täitmist.
7. Punktis 6 nimetatud ehituslubade mittetaotlemise kohustus loetakse täidetuks Arendaja poolt alates 75% ulatuses asjakohase infrastruktuuri väljaehitamisest detailplaneeringu ehitusprojektide järgsest mahust, kuid igal juhul hiljemalt pärast punktides 1 kuni 4 nimetatud kohustuste täitmist. Ühelgi juhul ei loeta aga Arendaja ehituslubade mitte taotlemise kohustust täidetuks enne punktis 5 sätestatud kohustuse täitmist. Vald väljastab ehitusload detailplaneeringute alal paiknevate elamumaa sihtotstarbega kavandatavate kruntide hoonestamiseks esitatud taotluste alusel vastavalt infrastruktuuri väljaehitamisele alates 75% ulatuses. Kui Arendaja on väljaehitanud 75% infrastruktuuri ehitusprojekti järgsest mahust, siis Vald väljastab ehituslubasid samuti 75% ulatuses detailplaneeringute alal paiknevate elamumaa sihtotstarbega kavandatud kruntide hoonestamiseks. Ülejäänud 25% ehituslubasid elamumaa sihtotstarbega kruntide hoonestamiseks väljastab Vald taotluse alusel siis, kui Arendaja on täitnud punktides 1 kuni 4 toodud kohustused 100 % ulatuses. Vaidluse korral määrab infrastruktuuri väljaehitamise ulatuse kindlaks sõltumatu ehitusekspert.

IV JOOSEPI JA RÄTSEPA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Põhja-Eesti Päästkeskus	23.07.2007 Nr 2697	Kooskõlastatud Allkiri /Jürgen Ermel/	Seletuskiri lk 7, Joonis GE-4 Saue Vallavalituse arhiiv	
2.	osaühing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju piirkond	23.10.2007	Tutvunud Allkiri /Andro Ennok/ arendussektori projektijuht	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
3.	OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	17.12.2007 Nr 9612	Detailplaneering kooskõlastatud. Tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Maljugina/ tehnovõrkude juhtivspetsialist	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 4.1.5
4.	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	21.01.2008 Nr 8017932	Kooskõlastus, terviktekst vt kiri Kooskõlastuse andis: Tiit Tara, võrguarengu juhtivinsener	Kiri (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.3
5.	Harju Maaparandusbüroo	24.09.2009 Nr 297/09	Läbivaadatud (50/08): Allkiri /Tõnis Lepp/ Harju Maaparandusbüroo juhataja asetäitja	Joonis GE-3 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
6.	aktsiaselts FAVORTE	03.06.2011 nr 108	Käesolevaga teatab OÜ Favorte, et	Kiri	

			on nõus tagama ööpäevaringselt Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuva Juhkomäe 1 (72701:001:0156) kinnistu kaudu juurdepääsu jalgsi ja sõidukitega Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuvatele Rätsepa (72701:001:0141) ja Joosepi (72701:001:0140) kinnistutele. Allkiri /Rainer Hinno/ juhatuse liige	Saue Vallavalitsuse arhiiv	
7.	Watercom OÜ	28.11.2011 nr 31/2110019-3	Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Planeeringus on kooskõlastatud kinnistustiseste vk torustike lahendus. Avalikule maale jäävate torustike projekteerimine ja ehitustegevus lepitakse kokku enne kavandatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamist. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda OÜ-lt Watercom tehnilised tingimused. Allkiri /Taimo Meelind/ kooskõlastaja	Kiri + joonis GE-4 ja GE-4-1 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.1.

Detailplaneeringute peaspetsialist

Ülle Kadak