



**KMK Studio OÜ**  
Virmalise 5, Tallinn  
tel. 5643889  
**EP 10939407-001**

**TÖÖ:** 2109

**TELLIJAD:** Ehton OÜ

**Plan ID:** 100212

**Alliku küla Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde  
kinnistute ja lähiala  
DETAILPLANEERING**

Projekti juht

Mari Kallas  
+372 5643889  
[mari@kmkstudio.eu](mailto:mari@kmkstudio.eu)

## SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID) .....	4
1.1 Planeeringu koostamise alused .....	4
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	4
1.2.1 Õigusaktid .....	4
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud .....	4
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal .....	4
1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud .....	5
1.2.5 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused .....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	5
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU .....	6
4.1 Vastavus üldplaneeringule .....	6
4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused .....	6
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele .....	6
4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine .....	6
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi .....	7
4.4.2 Haljastuse ja heakord .....	7
4.4.3 Jäätmekäitlus .....	7
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus .....	7
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	8
4.8 Elamu soojavarustus .....	9
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	10
5.1 Tervisekaitsealased nõuded .....	10
5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas .....	10
6. TULEOHUTUSNÕUDED .....	10
7. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA .....	11

## JONISED

Situatsiooniskeem leht 01	M 1:2000
Tugiplaan leht 02	M 1:1000
Detailplaneeringu põhijoonis leht 03	M 1:1000
Tehnovõrgud	M 1:1000

# 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

## 1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Saue Vallavalitsuse 18.august 2021 korraldus nr 865 „Alliku küla Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“

## 1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

### 1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

### 1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40).

### 1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal.

Tootsi tee 1 kinnistu jääb Saue Vallavalitsuse 19. septembri 2006.aasta korraldusega nr 961 kehtestatud Alliku küla Põlde II ja Tootsi tee 2 kinnistute planeeringualale. Planeeringuga moodustati 8 üksikelamu krunti, 1 ärimaa krunt, 1 sotsiaalmaa krunt ja 4 transpordimaa krunti (kokku 14 kinnistut). Kehtestatud planeeringu kohaselt oli Tootsi tee 1 ärimaa sihtotstarbega krunt kavandatud ühe, kuni 2-korruselise ärihoone püstitamiseks kaubanduse ja toitlustusteeninduse tarbeks, mis täidaks planeeritava alal lähiteeninduse rolli. Tootsi tee 1 kinnistule ei ole käesolevaks hetkeks projekteeritud ega ehitatud planeeringujärgseid ehitisi. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ning ehitusõiguse määramiseks ühe ridaelamu püstitamiseks. Mihkli-Põlde kinnistule ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

#### **1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud**

Geodeetilised tööd on teostatud ViaGeo OÜ poolt, töö nr VGT 04021, mõõdistatud aprillis 2021

#### **1.2.5 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused**

AS Koveki poolt 30.06.2021 väljastatud *Tehnilised eeltingimused Alliku külas Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistute detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks.*

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 379329

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35281877

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Planeeringu ala asub Alliku külas, Kotka elamurajoonis ja hõlmab kinnistuid kahel pool Kotka teed. Tootsi tee 1 kinnistu (72701:002:1435) asub lõuna pool Kotka teed, pindalaga 3028 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% ärimaa. Tootsi tee 1 kinnistule on (kinnistu eelmise omaniku poolt) ladustatud erinevad ehitusmaterjalid (betoonplokid, ehitusjäätmel jms), mis häirivad ka piirkonna elanikke. Mihkli-Põlde kinnistu (72701:002:0838) suuruseks on 7720 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa. Juurdepääs mõlemale kinnistule on Kotka teelt. Samuti asuvad kõik kommunikatsioonid Kotka teel.

Kitsendused: Mihkli-Põlde kinnistule ulatub osaliselt Kuldala tn 11 asuva puurkaevu PR 15682 puurkaevu sanitaarkaitse ala.

## **3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Tootsi tee 1 kinnistu kavandatakse kruntida elamu- ja sotsiaalmaa (üldmaa) kruntideks ning elamumaa krundile määratakse ehitusõigust ühe (4 boksiga) ridaelamu püstitamiseks.

Sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt moodustatakse Kotka tee äärde, mis kavandatakse haljasalaks. Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib maaomaniku ettepanek uuendada kehtiva detailplaneeringu lahendust ja muuta moodustatud krundi kasutusotstarvet, piire ning ehitusõigust. Tootsi tee 1 kinnistu elamumaaks muutmise on eelkõige põhjendatud asukoha tõttu. Saue Vallavalitsuse hinnangul ei too Tootsi tee 1 kinnistule ärihoone asemel ühe ridaelamu ehitamine kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskorralduses.

Ridaelamu kavandamine olemasolevate elamute vahele on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas piirkonna elanike suhtes pigem positiivne.

Mihkli-Põlde kinnistu jagatakse 5 krundiks, millest 3 elamukrunti kavandatakse üksikelanute ja abihoonete püstitamiseks, üks transpordimaa kinnistu kavandatakse juurdepääsutee rajamiseks (koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega) ning üks kinnistu kavandatakse sotsiaalmaa sihtotstarbega krundiks, mis moodustatakse Kotka tee äärde haljasalaks. Kokku moodustatakse detailplaneeringualal 7 krunti, millest neli elamumaa krunti elamute püstitamiseks, kaks sotsiaalmaa krunti, mis jäävad ehitusõiguseteta ning avalikku kasutusse ning üks transpordimaa krunt. Planeeritava maa-alasuuruseks on ca 4,0 ha.

## 4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

### 4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusalal - Kotka tee elamupiirkonnas, mis on peamiselt hoonestatud üksik-, kaksik- ja ridaelamutega.

Üldplaneeringuga on Kotka tee piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud enamjaolt pere- ja ridaelamumaa (k.a Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistud) ning detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

### 4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Tabel kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste kohta on antud detailplaneeringu põhijoonisel.

### 4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Üksikelamu krundile võib rajada kuni kahe maapealse korrusega elamu, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 9 m ja kaks ühekorruselist abihoonet (autode varjualune, kuur, jalgrattahoidla ja muud analoogsed mitteiluruumid) hoone kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 5 m;

Ridaelamu krundile ei või abihooned kavandada (sh kasvuhooned). Abiruumid kavandada ridaelamu mahus. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest).

Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi, krohvi, keelatud on ehitada ümarpalkhooneid ja kasutada hoonete viimistluses immitteerivaid materjale

lubatud katusetüüp: kalle 15 – 45°, paralleelne või risti tänavaga.

elamu ja abihooned peavad moodustama krundil ühtse terviku ja piirkonda sobima

keelatud on kuni 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine krundi piirile lähemale kui 4 m (alus: Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 § 19) ning väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

krundi piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku), võrkpiire on lubatud ainult kruntide vahel. Keelatud on piirdeaiaks kasutada tihedat plankaeda.

Krundile projekteeritavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.

### 4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Detailplaneeringu ala asub elamupiirkonnas, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksikelamutega, kahe korteriga elamutega või ridaelamutega ning piirkonnas on suuremas osas välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon, sadevee-kanalisatsioon ja juurdepääsuteed). Vastavalt Saue Vallavalitsuse kaalutusotsusele (Saue Vallavalitsuse 18.august 2021 korraldus nr 865) ei ole algatatud keskkonna mõju strateegilist

hindamist, sest käesoleva detailplaneeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ega põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi.

#### **4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi**

Vertikaalplaneerimisega juhitakse Tootsi tee 1 kinnistu piirides sademeveed planeeritavast hoonest eemale sademevee kanalisatsiooni. Asfaltkattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse, sealt edasi Tootsi tee ääres olevasse sade- ja drenaazivee äravoolutorusse De 200 mm.

Mihkli-Põlde kinnistule planeeritud 3-le elamukrundil on planeeritud sadevee immutamine krundi pinda, sest alal puudub AS Kovek-il sade- ja drenaazvete kogumis- ja äravoolu süsteem.

#### **4.4.2 Haljastuse ja heakord**

Planeeritaval alal kasvavad üksikud puud, mis tuleb säilitada. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

#### **4.4.3 Jäätmekäitlus**

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

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

### **4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus**

Detailplaneeringu ala parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 (tabel 2) – ridaelamu krundil 2 parkimiskohta/boxi kohta + 3 külaliskohta, vastavalt hoone konfiguratsioonile paigutada 2 parkimiskohta iga boksi ette või koos külaliste parkimisega eraldi parkimisplatsile. Üksikelamu krundile on ette nähtud 3 kohta.

### **4.6 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

- Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

## 4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud uute tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Koveki poolt väljastatud tehnilistele eeltingimustele Alliku külas Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistute ÜVK osa koostamiseks 30.06.2021

### Veevarustus

#### **Tootsi tee 1 planeeritud krunt**

Detailplaneeringuga on ette nähtud Tootsi tee 1 krundi veevarustus Tootsi tee olemasolevast veevarustuse ringvõrgu De160mm torustikust, millele on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele 3 uut liitumispunkti maakraani. Planeeritavate ridaelamubokside veevarustuseks on ette nähtud veeühendustorustikud De 32mm kuni kinnistu piiri taga asuvasse liitumispunktide maakraanideni Dy 25mm, mis on kinnistu piirist väljapool. Nende ühenduskoht enne olemasolevat maakraani. Torustike ühendused ridaelamu boksidele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimis-etappide käigus.

#### **Mihkli -Põlde kinnistule planeeritud 3 krunti**

Detailplaneeringuga on ette nähtud veetorustik De110mm koos vee liitumispunktidega tänava (transpordimaa) kinnistule, tupiktorustiku lõppu on planeeritud tuletõrjehüdrant. Ühenduskoht olemasoleva AS Kovek ringvõrgu magistraaltorustik De 160mm, tupiktorustikule on ette nähtud sulgemissiiber ühenduskohas.

Järgmises projekteerimise etapis projekteerida veeühenduse torustik PE PN10 plastsurvetorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkekaabliga.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Välisulekustutusvesi. Tuletõrje veevarustus kuni 10 l/s on võimalik olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Kotka ja Tootsi teel ning planeeritavast hüdrandist juurdepääsutee lõpus.

### Kanalisatsioon

#### **Tootsi tee 1 planeeritud krunt**

Tootsi tee 1 ridaelamu kanaliseerimine on planeeritud olemasolevast isevoolse kanalisatsiooni liitumiskaevust K19, mis asub Tootsi tee maa-alal.

#### **Mihkli - Põlde kinnistule planeeritud 3 krunti**

Reovee ärajuhtimine on ette nähtud AS Kovek olemasolevasse kanalisatsiooni survetorustikku De160mm Kotka teel, kust alates on planeeritud uus isevoolne- ja survetorustik kuni planeeritava



reovee ülepumplani. Planeeritava isevoolse kanalisatsiooni ulatuses on ette nähtud kolmele kinnistule liitumispunktid. Järgmistes projekteerimise etappides projekteerida reovee ülepumpla ja survetorustik 20% varuga, pumplale näha ette vajalik juhtimisautomaatika, milline ühildub AS Kovek kaugjälgimissüsteemiga. Kanalisatsioonitorustik projekteerida lahkvoolne, pinna- ja dreenaarivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Isevoolne kanalisatsioonitorustik tuleb rajada reovee juhtimiseks ette nähtud plastiktorudest läbimõõduga De 160mm, vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 315mm, liitumiskaev võib olla ka tõusutoru De 200mm.

Tehnovõrkude joonisel on ära näidatud kõik olemasolevad kommunikatsioonide liitumispunktid. AS Kovek vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumine on tasuline, liitumistasu suurus ja tasumise kord määratakse eraldi sõlmitava liitumislepinguga.

### Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal olevate elektriliinide ümber tõstmiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 379329.

Moodustatavate ehituskruuntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kauriallika -1 alajaama baasil. Olemasolevast alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin. Kinnistute piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruuntide piiridele mitme kohalistenä teealasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Joonisele on märgitud planeeritavad kaablid koos kaitsevöönditega.

### Telekommunikatsioon

Telekommunikatsiooni planeerimiseks on Telia ASi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 35281877.

Sidekanalisatsiooni kvartali sisend on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele sidekaevust nr 17879, mis asub Kotka teel. Planeeritavatele kinnistutele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Kaabli kanalisatsioon on planeeritud kvartali sisetee äärde, mis on transpordimaa kinnistul.

Hargnemised põhitrassist teostada sidekaevudega või sadulharudega.

## **4.8 Elamu soojavarustus**

Ridaelamu kütmiseks on keelatud kasutada hoone fassaadile paigutatud õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid ning üksikelamute kütmine on ette nähtud kas maaküttega või õhk-vesi soojuspumbaga. Mõlemad variandid on keskkonna- ja rahakotisäästlikud lahendused, mis kütavad hoonet ja soojendavad tarbevett taastuvaid allikaid kasutades. Soojuspumba välisosa asukoht lahendatakse ehitusprojektiga.

## 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 5.1 Tervisekaitsealased nõuded

- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

### 5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja projektide lahendused kooskõlastada võrguvaldajatega (tehniliste tingimuste väljastajatega).

Kinnistu Tootsi tee 1 ridaelamu kinnistul paiknevate VK võrkude projektlahendus esitatakse ridaelamu ehitusprojekti koosseisus ehitusloa taotlemiseks Saue Vallavalitsusele. Ehitusprojekt eelnevalt kooskõlastada AS Kovek-iga.

Mihkli-Põlde kinnistu DP ala ÜVK osa lahendamiseks tuleb koostada eraldi projekt peale detailplaneeringu kehtestamist, mille kohta taotleda AS Kovek-ilt uued VK tehnilised tingimused. Arendaja on kohustatud kõik VK torustikud-rajatised kuni liitumispunktini rajama omal kulul ja pädeva ehitus-tehnilise järelevalve kontrolli all.

Üldjuhul AS Kovek arendaja või kinnistuomaniku poolt rajatud VK tänavatorustikke ja rajatisi välja ei osta, AS Kovek-ile üleandmiseks on vajalik eelkõikulepe, kooskõlastatud projektlahendus ja nõuetekohane täitedokumentatsiooni olemasolu koos ehitus-tehnilise järelevalve kontrollidokumentatsiooniga.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## 6. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, hoonete kasutusviis I.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

Tuletõrje veevarustus kuni 10 l/s on võimalik olemasolevatest tuletõrje-hüdrantidest Kotka ja Tootsi teel ning planeeritavast hüdrantist juurdepääsutee lõpus.

## **7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA**

Alliku küla Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistute ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel (edaspidi nimetatud Pooled) 11. augustul 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/17/2021) alusel. Detailplaneeringuga moodustatakse kokku 7 krunti, millest neli elamumaa krunti elamute püstitamiseks, kaks sotsiaalmaa krunti, mis jäävad ehitusõiguseeta ning avalikku kasutusse ning üks transpordimaa krunt. Sotsiaalmaa ja transpordimaa krundid võõrandatakse tasuta vallale.

Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva planeeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu planeeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimiseseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

### **Väljavõte Saue valla ja arendaja vahel sõlmitud lepingust (11.08.2021):**

Detailplaneering algatati ja menetleti eeldusel, et Detailplaneeringu kehtestamise korral täidab Arendaja punktis 3.2.1-3.2.12 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:

3.2.1 Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama Detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.

3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringu järgsed teed, tehnovõrgud- ja rajatised sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid lähima olemasoleva liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

3.2.3 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit) juurdepääsutee koos tänavavalgustusega (põhijoonisel pos nr 7) planeeritud elamukruntideni (põhijoonisel pos nr 1, 2, 3) teekatte laius 4,6 m, koos ümberpööramisplatsiga (12x12m).

3.2.4 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit) kergliiklustee planeeritud elamukruntideni (põhijoonisel pos nr 1, 2, 3) teekatte laius 2,5 m kuni Kotka tee L1 (72701:002:1436) kinnistul paikneva kergliiklusteeni (põhijoonisel märgitud ulatuses).

3.2.5 Juurdepääsutee koos kergliiklusteega ehitatakse välja enne Detailplaneeringu (põhijoonisel näidatud planeeritavatele elamutele (põhijoonisel pos nr 1, 2, 3) ehituslubade taotlemist ning Arendaja on kohustatud koheselt peale transpordimaa krundi (pos nr 7) planeeringukohase tee koos kergliiklusteega, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamist ning eelnimetatud rajatistele kasutuslubade taotlemist nimetatud krundi tasuta Vallale üle andma.

3.2.6 Arendaja on kohustatud planeeringualale kavandama avaliku ruumi (sotsiaalmaa krundi, joonisel märgitud pos nr 4), mille võõrandab tasuta vallale enne Detailplaneeringuga ettenähtud esimesele planeeritavale hoonele ehitusloa väljastamist.

3.2.7 Arendaja ei taotle Vallalt planeeritavatele elamukruntidele ehituslube enne käesoleva Kokkuleppe punktides 3.2.1-3.2.6 toodud kohustuste täitmist.

3.2.8 Arendaja on kohustatud peale Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale ning muud Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Arendajal ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele.

3.2.9 Arendaja kohustub punktis 3.2.1 tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt detailplaneeringus ettenähtud Avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

3.2.10 Arendaja on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles siis, kui on Arendaja poolt on täidetud on elamute ehituslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate elamute teenindamiseks vajalik teed ja tehniline infrastruktuur (mille väljaehitamiseks ei ole maakorraldustoimingud vajalikud) ja nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusloa, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei väljasta.

3.2.11 Arendaja on nõustunud ja kohustub toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist arvestuslikus väärtuses 4000 € (neli tuhat) eurot iga Detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu, ridaelamu boksi või paarismaja osa kohta). Ühe ridaelamu või paarismaja kohta tuleb tasuda kõikide eluasemete (kavandatud eluasemete arv) eest korruga ühe osamaksena, mis vastaks kavandatud eluasemete arvule (4000 € korrutada eluasemete arvuga) ning saadud summa tasutakse Valla Swedbank AS arveldusarvele nr EE532200001120155821 enne iga Detailplaneeringuga kavandatud hoonele ehitusloa väljastamist.

Vallal on õigus jätta Detailplaneeringukohasele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui Arendaja poolt ei ole täidetud Käesoleva Kokkuleppe punktis 3.2.1-3.2.11 nimetatud kohustused, mis on Arendaja ja Valla vahelisel Kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.

Mari Kallas

/allkirjastatud digitaalselt/

**ALLIKU KÜLA TOOTSI TEE JA MIHKLI-PÕLDE KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ KOONDTABEL**

Jrk. nr	Kooskõlastav INSTANTS	Kooskõlastuse nr ja kuupäev/ Kooskõlastuse kehtivuse lõpp	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	KOVEK AS	11.10.2021	Kooskõlastaja Toivo Kallaspoolik <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht	
2	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 866791 11.10.2021	Kaablikanalisatsioon, kaitsetoru Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Telia Eesti AS volitatud esindaja Tiina Ojamaa <a href="mailto:Tiina.ojamaa@boftel.com">Tiina.ojamaa@boftel.com</a> Tel. 6402421	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	

			<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>		
3	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 7263449812 15.10.2021	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Kooskõlastuse väljastas Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	
4	Kinnistute omanikud Tootsi tee 1 Teet Reinson Ehton OÜ juhatuse liige Mihkel Kaljuveer Mihkli-Põlde kinnistu omanik	25.okt.2021  26.okt.2021	Teet Reinson Mihkel Kaljuveer  <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitus- leht kõikides kaustades	
5	Päästeamet	30.11.2021 nr 7.2- 3.1/8732-2	Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärel- valve büroo juhtivinspektor Martin Õunapuu kooskõlastab Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel KMK Studio OÜ poolt koostatud Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde, Alliku küla, Saue vald kinnistute detailplanee- ringu tuleohutusosa. <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Kirja koopia kõikides kaustades	

Projekti juht

arh. Mari Kallas