

Saue vald, Hүүru küla Õie tn 1, Nurme tn 2 //
Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kinnistute ja lähiala
DETAILPLANEERING

Tellija, huvitatud isik: HARJU MAJA OÜ (REG NR 10827752)

TÖÖ NR: 01-22DP

KOOSTAS: HARJU PROJEKTBÜROO OÜ
Reg.nr. 10076168
MTR EP 10076168-0001
Aadress: Nõmme tee 2, Kristiine linnaosa, Tallinn, 13426
Tel. 5024511
e-mail: toivo.aus@mail.ee

Juhatuse liige: Toivo Aus, Tel. 5024511

2023.a.
TALLINN

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID
- 1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD
- 1.3 EESTI STANDARDID
- 1.4 TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED
- 1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
- 1.6 PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS

2. PLANEERINGUS KAVANDATU

- 2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE
- 2.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED
- 2.3 KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSED
- 2.4 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVESI
- 2.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
- 2.6 KESKKONNAKAITSE ALASED ETTEPANEKUD
 - 2.6.1 HALJASTUS JA HEAKORD
 - 2.6.2 JÄÄTMEKÄITLUS
- 2.7 TULEOHUTUSNÕUDED
- 2.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

3. TEHNOVÕRGUD

- 3.1 VEE- JA KANALISATSIOONI ÜHENDUSED
 - 3.1.1. VEEVARUSTUS
 - 3.1.2. TULETÕRJE VEEVARUSTUS
 - 3.1.3. HEITVEE ÄRAJUHTIMINE
 - 3.1.4. SADEME- JA PINNASEVEE LAHENDUS
 - 3.1.5. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
- 3.2 ELEKTRIVARUSTUS
- 3.3 TELEKOMMUNIKATSIOON
- 3.4 KÜTTEVARUSTUS

4. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

5. KOOSKÕLASTUSTE TABEL

6. LISAD

JOONISED

- | | |
|--|------|
| 1. Asendiskeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaani M1:500 | DP-2 |
| 3. DP põhijoonis koos tehnoorkudega M1:500 | DP-3 |
| 4. Kontaktvõõndi skeem | DP-4 |
| 5. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust | DP-5 |

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- Saue Vallavalitsuse korraldus 26.jaanuar 2022 nr 84 „Hüüru küla Õie tn 1, Nurme tn 2 // Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“
- Saue valla üldplaneering
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78)
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029
- Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 12. jaanuaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/1/2022)

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tuleohutuse seadus 05.05.2010
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud Georeeper OÜ poolt jaanuar 2022. Töö nr GA-040122

1.3 EESTI STANDARDID

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 835:2014 Hoone veevõrk
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded

1.4 TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

Elektrilevi tehnilised tingimused **401293** väljastatud 22.02.2022.

1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneerimise koostamise eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringu muutmine Õie tn 1 Õie tn 4//Nurme tn 2 ja Nurme tn 4 kinnistute osas. Nähakse ette Õie tn 1 ärimaa kinnistu sihtotstarve muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu püstitamiseks. Samuti Õie tn 4//Nurme tn 2 ja Nurme tn 4 kinnistute liitmine üheks kinnistuks ning ehitusõiguse määramine ühe 6 boksiga ridaelamu püstitamiseks. Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib maaomaniku ettepanek uuendada kehtiva detailplaneeringu lahendust ja täpsustada moodustatud krundi kasutusotstarvet ning ehitusõigust. Kehtiva detailplaneeringu alusel määrati Õie tn 1 kinnistule ehitusõigus tenniseväljakute ja seda teenindava hoone püstitamiseks. Eesmärk muuta maa sihtotstarve elamumaaks tuleneb põhjendusest, et osa kinnistust oli vaja kavandada Veski tee äärde rajatava kergliiklustee tarbeks, mille tulemusel vähenes kinnistu suurus ning kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tenniseväljakud ja seda teenindavad hooned ei mahuta enam krundile.

Nurme tn 2//Õie tn 4 ja Nurme tn 4 elamumaa sihtotstarbega kinnistute liitmine üheks kinnistuks ning ehitusõiguse määramist kahe üksikelamu asemel ühe ridaelamu, et püstitada sinna (kuni 6 boksiga) püstitamiseks. Saue Vallavalitsus on väljastanud Õie tn 4//Nurme tn 2 ja Nurme tn 4 naaberkinnistule (Õie tn 2) kinnistule projekteerimistingimused ühe 6 boksiga ridaelamu püstitamiseks (Vallavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 865) ning väljastatud on ehitusluba. Suurevälja 3 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise ajal puudus piirkonnas ühisveevarustus ja kanalisatsioon ning veevarustus ja kanalisatsioon oli kavandatud detailplaneeringu alusel lahendada ühise puurkaevu ja kogumismahutite baasil. Täna on piirkonnas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, millega on võimalus liituda. Planeeritavatele ridaelamule ja üksikelamule kavandatakse üks ühine juurdepääs mahasõiduga Veski teelt Õie tänavale, mis on välja ehitatud koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega ning võõrandatud tasuta vallale.

1.6 PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Hüüru küla keskuslalal. Ida poolt piirneb 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L2 (Veski teega). Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestatud elamumaadega. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,6 ha.

Planeeritavad kinnistud jäävad Hüüru küla Suurevälja 3 kinnistute detailplaneeringu koosseisu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.09.2006. aasta otsusega nr 085).

Planeeritav ala asub Hüüru küla kesk osas, vahetult riigitee 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee ääres, ca 4,2 km kaugusel Tallinnast, 6.0 km kaugusel Saue linnast ja 10,0 km kaugusel Keila linnast, kus paiknevad lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid. Raamatukogu asub Hüüru külas.

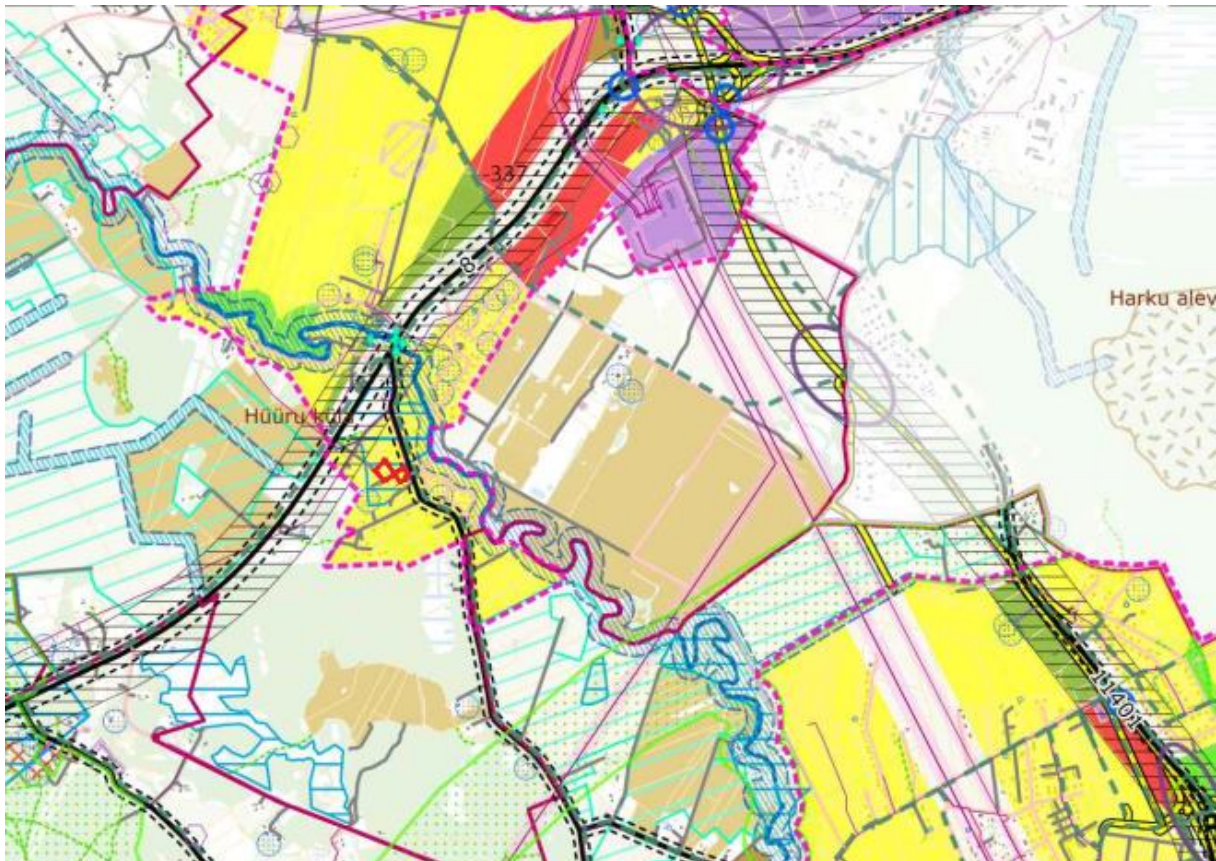
2. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga kavandatakse Õie tn 1 ärimaa kinnistu sihtotstarve muuta elamumaaks ja määrata ehitusõigust ühe üksikelamu püstitamiseks ning Nurme tn 2//Õie tn 4 ja Nurme tn 4 elamumaa sihtotstarbega kinnistud liita üheks kinnistuks koos ehitusõiguse määramisega (kahe üksikelamu asemel) ühe ridaelamu (kuni 6 boksi) püstitamiseks.

2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ja planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa ning detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

Harju Maakonnplaneeringu 2030+ alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad). Vastavalt Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Antud detailplaneeringul on tagatud juba liitumine välja ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning samuti on ka tagatud väljaehitatud juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust DP 5

2.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED

Kruntide ehitusõigus, kitsendused ning andmed kruntide moodustamiseks on antud detailplaneeringu põhijoonise tabelis.

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonele

- Üksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korrulist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
- Ridaelamu krundile võib ette näha ühe (kuni 6 boksiga) kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Abihooneid mitte kavandada (sh kasvuhooned). Ridaelamu mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigusseadusest);
- Parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel tuleks arvestada ka külaliste parkimiskohtadega;
- Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi, krohvi, keelatud on ehitada ümarpalkhooneid ja kasutada hoonete viimistluses immiterivaid materjale.
- Elamu ja abihoone peavad moodustama krundil ühtse terviku ja piirkonda sobima.
- Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust.
 - Keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine teekaitsevööndisse ja krundi piirile lähemale kui 4 m (alus: Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 § 19) ning väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;
 - Krundipiirete kõrgus 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.
 - Detailplaneeringuga kavandatud kinnistutest piirneb riigiteega üksikelamu kinnistu (pos 1). Planeeringuga kavandatakse piire (Pos nr 1) kinnistu piirile ning riigitee ääres paiknevast kergliiklusteest vähemalt 1 m kaugusele, et tagada kergliiklusteel lumelükkamis ruum ning tagatud peab olema nähtavuskolmnurk, kuhu piiret ei või rajada. Riigitee äärde rajatava piirde täpne asukoht määratakse ehitusprojekti käigus.
- Kruntidele projekteeritavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga. Ehitusõiguse ja kruntide kasutamise tingimuste tabel on toodud põhijoonisel ja seletuskirjas Lisa 1.

2.3 KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeringu alal on kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus Nurme tn 2/Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kasuks, kinnistul Õie tn 2 asuva võrkude kasutamiseks. Kinnistul Õie tn 1 hõlmab tee kaitsevöönd 30 m tee äärmise sõiduraja teljest. Kinnistul Õie tn 1 on väljaehitatud kraav ja kinnistule on seatud kitsendus sadevete vee ärajuhtimise servituut naaberkinnistute kasuks. Kahe ridaelamu tarbeks (Õie tn 2) ja Nurme tn 2 // Õie tn 4 (ridaelamute teenindamiseks)

rajatakse ühine sõidukite ja jalakäijate ühiskasutuses õueala, mille kasutamiseks on kavandatud vajalikud servituudid.

2.4 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVESI

Planeeringu ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kõrgusmärgid 24.30...24.90 vahel. Siseteede ja platside vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete juhtimine tee kõrval olevale haljasalale. Krundisisiselt nähakse ette sadevete immutamine pinnasesse. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele. Kinnistul Õie tn 1 on väljaehitatud kraav ja kinnistule on seatud kitsendus sadevete vee ärajuhtimise servituut naaberkiinnistute kasuks. Hoonete ja teede projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele ja teemaale.

2.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepäas Õie tn 4/Nurme tn 2 ja Nurme tn 4 krundile on tagatud avalikult kasutatavalt ja vallale kuuluvalt Õie tänavalt. Ridaelamu kruntidele Nurme tn 2/Õie tn 4 ja Nurme tn 4 on juurdepäas rajatavalt siseteelt Õie tn 2 kinnistult (ridaelamute teenindamiseks) rajatakse ühine sõidukite ja jalakäijate ühiskasutuses õueala. Lisaks tuleb tagada parkimiskohtadele sisse- ja välja manööverdusruum. Siseteede ehitamine on alustatud ja on olemas ajutiselt kasutatav siseteede. Selle kohane servituut on sõlmitud ja kantud kinnistusraamatusse. Õie tn 1 juurdepäas krundile on avalikult kasutatavalt ja vallale kuuluvalt Õie teelt. Kogu parkimine on ette nähtud elamukruntidel.

Kõik riigiteede kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, millega kavandatakse muudatusi riigiteede kaitsevööndis, siis tuleb Transpordiamet kaasata projekteerimistingimuste menetlusse.

Detailplaneeringuga kavandatud kinnistutest piirneb riigiteega planeeritav üksikelamu kinnistu (põhijoonisel märgitud pos 1). Planeeringuga kavandatakse piire kinnistu piirile ning riigiteede ääres paiknevast kergliiklusteest vähemalt 1 m kaugusele, et tagada kergliiklusteel lumelükkamis ruum ning tagatud peab olema nähtavuskolmnurk, kuhu piiret ei või rajada. Riigiteede äärde rajatava piirde täpne asukoht määratakse ehitusprojekti käigus.

2.6 KESKKONNAKAITSE ALASED ETTEPANEKUD

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele keskkonna mõju strateegilist hindamist käesoleva detailplaneeringu puhul ei algatatud. Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, ei kaasne ka vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele. Planeeringualal on kitsenduseks III kategooria kaitsealused liigid Euphydryas aurinia (teelehemosaiikliblikas). Eesti Loodusmuuseumi entomoloogi poolt on koostatud vastav eksperthinnang eksperthinnang kaitsealuse liigi

olemasolu ja kaitsemeetmete kohta. Eksperthinnangu põhjal on Saue vallas Hüüru küla ümbruses on looduslikud tingimused teelehemosaiikliblika elutegevuseks soodsad. Seetõttu tuleb jälgida ehitustööde elluviimise teatud nõudeid. Kuna röövik talvitub maapinnal, on kõige parem teha ehitustöid talvel lumega. Sellisel juhul kahjustatakse röövikuid kõige vähem. Mida vähem maapinna struktuuri muuta, seda parem. Täiendavaid maaparandustöid ei ole mõistlik teha. Puutumata peab jääma nii niiskem kui ka kuivem ala, et säilitada teelehe-mosaiikliblika elutegevuseks sobivat keskkonda. Kinnistu osas peavad säilima looduslikud kooslused. Viimaste aastakümnete jooksul ei ole teelehe-mosaiikliblika arvukuse või leviku suuri muutusi täheldatud. Siiski oleks muutuste selgitamiseks ja võimalike ohu markide tabamiseks vajalik populatsioonide seisundit süstemaatiliselt jälgida. Vastavalt Keskkonnaameti poolt edastatud arvamusele (10.01.2023) soovivat kasutada nii öelda lille-muru, mis on piirkonnale iseloomulikke erinevaid looduslikke liike sisaldav seemne segu.

Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon on piirkonnas välja ehitatud. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on: Tehnosüsteemide lõplik välja ehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine. Kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveo lepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale. Antud detailplaneeringuga ei kahjustata ümbritsevat keskkonda ning see ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata detailplaneeringuga täiendavaid keskkonnaalaseid nõudeid.

2.6.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolevat kõrghaljastust alal ei ole, seega säilitamisele kuuluvat haljastust ei eksisteeri. Kruntide täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus. Minimaalne haljastusprotsent krundil on >40%. Planeeritava haljastuse liigilisus peab sobituma ümbritseva keskkonnaga. Kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm Õie tn 1 krundi kohta on 2 puud ja Õie tn 4 krundi kohta on 3 puud. Krundisisesed teed ja platsid rajada kõvakattega, vabale alale külvata lille-muru, mis on piirkonnale iseloomulikke erinevaid looduslikke liike sisaldav seemne segu (Keskkonnaameti 10.01.2023 kirjas toodud arvamuse alusel).

2.6.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlusel lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele. Jäätmete kogumiskonteinerid asuvad krundidel, kõvakattega alustele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

2.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, minimaalne tuleohutuskuja hoonete vahel on 8 m ja planeeringuga on see tagatud. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tuletõrje veevarustus vooluhulgaga kuni 10 l/s tagatakse olemasolevast hüdrantidest Õie tänaval. Arvutuslik kustutusvee vajadus 30 m³. Tuletõrje hüdrandi kaugus hoonetest (sissepääsust hoonesse) maksimaalselt 135 m.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites arvestada järgmiste normdokumentidega

- Ehitusseadustik
- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded

2.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

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 riske vähendavate tingimused:

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine
- Planeeritavate tänavate valgustus
- Tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 VEE- JA KANALISATSIOONI ÜHENDUSED

Veevarustuse ja kanalisatsioon on lahendatud Õie tn olemasolevate tänavavõrkude baasil.

3.1.1. VEEVARUSTUS

Veeühendus tänava-torustikult liitumispunktideks oleva maakraaniga kinnistu piiril. Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada PE PN10 plastsurvetorudest paigaldussügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkekaabliga. Torustike ühendused kinnistutele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimise etappide käigus. Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel. Õie tn 4 kinnistule planeeritavale ridaelamule näha ette veetrassi liitumiskraanid igale boksile eraldi.

3.1.2. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritavate kinnistute tuletõrjevee vajaduse 10 l/s katmiseks on tänava ühisveevärgi torustikele olemasolevad hüdrandid ja millised tagavad vajaliku tuletõrjevee vajaduse.

3.1.3. HEITVEE ÄRAJUHTIMINE

Heitvete kanalisatsiooni lahenduseks on olemasolev kanalisatsioon. Liitumispunktid on välja ehitatud ja on olemasolevad. Kanalisatsioonitorustik on ette nähtud lahkvoolne, pinna- ja drenaaži vee juhtimine kanalisatsiooni-torustikku ei ole lubatud.

3.1.4. SADEME- JA PINNASEVEE LAHENDUS

Sademeveed üldjuhul immutatakse kruntidel pinnasesse.

3.1.5. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Enne ehitusloa väljastamist tuleb arendajal või maaomanikul sõlmida AS-ga Kovek kokkulepe rajatavate tehnorajatiste edasise kuuluvuse ja majandamise osas ja torustikele vajalike servituutide seadmise osas.

3.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 401293, väljastatud 22.02.2022. Elektrivarustuseks vajalikud kaablitrassid ja jaotus-liitumiskilbid olemasolevad. Välisvalgustus olemasolev.

3.3 TELEKOMMUNIKATSIOON

Side lahendatakse mobiilside kaudu. Perspektiivis ehitatakse lähialal välja sidetaristu teemaal.

3.4 KÜTTEVARUSTUS

Elamute küte on planeeritud keskkonnale sõbralike küttesüsteemide kasutamisega. Kasutada õhk-õhk või vesi-õhk kombineeritud küttesüsteeme ja maakütte süsteeme. Projekteerimisel arvestada krundi geoloogiat ja võimalikku ohtu põhjavee režiimile. Kui planeeritavaridaelamu kütmiseks kavandatakse kasutada hoone fassaadile paigutatavaid soojuspumpade välimooduleid, tuleb need mürahäiringu minimeerimiseks paigutada ridaelamu tänavapoolsele küljele, samuti arvestada häiringute vältimist naaberelamute õuealade suhtes. Vajadusel tuleb koostada müra modelleerimine.

4. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused:
Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/1/12022 märgitud põhimõtetele.

5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kaasatavad:

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus /kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
10.08.2022	AS Kovek	Kooskõlastatud märkusteta	Heldi Haabel Projektijuht
14.10.2022	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatud tingimused Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
16.12.2022	Päästeamet	Kooskõlastatud märkusteta	Martin Õunapuu Ohutusjärelevalve büroo inspektor
22.12.2022	Transpordiamet	Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, millega kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata projekteerimistingimuste menetlusse.	Marten Leiten juhataja projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

10.01.2023	Keskkonnaamet	Arvamus Hüüru küla Õie tn 1, Nurme tn 2 // Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kohta: EELIS-e andmetel asub planeeringuala täies ulatuses III kaitsekategooria kaitsealuse liigi teelehemosaiikliblikas (<i>Euphydryas aurinia</i> ; KLO9200030) esinemise alal. Keelatud on III kaitsekategooria kaitsealuste selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas (LKS § 55 lg 8). DP seletuskirja punktis 2.6.1 on välja toodud, et kinnistutel külvatakse vabale alale muru. Juhime tähelepanu, et muru on kõige liigivaesem kooslus ja soovitame kasutada nii õelda lillemuru, mis on piirkonnale iseloomulikke erinevaid looduslikke liike sisaldav seemne segu.	Helen Manguse juhataja keskkonnakorralduse büroo
------------	---------------	--	--