

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 23. august 2023. a. nr. 784 „Alliku külas Õievälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Kurra OÜ (esindaja Lennart Steinberg, juhatuse liige).

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimiseseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Ehituseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.08.2014. a., osaliselt 01.01.2015. a. ja 01.08.2017. a.).
4. Looduskaitseeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
5. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
6. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.10.2019. a.).
7. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (Riigikogu seadus, 23.02.2023. a. otsus nr. 263. a.).
8. Harju maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkirj 09.04.2018. a. nr. 1.1-4/78).
9. Saue valla üldplaneering (Saue Vallavolikogu 28.06.2021. a. otsus nr. 40).
10. Saue Vallavalitsuse korraldus 23. august 2023. a. nr. 784 „Alliku külas Õievälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.
11. Elektrilevi OÜ 06. september 2023. a. „Tehnilised tingimused 458584.“
12. Telia Eesti AS 05. oktoober 2023. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38299851.“
Lisa 1 „N21098 Üldskeem.“
13. Kovek AS 22. märts 2024. a. „Tehnilised tingimused alliku küla õievälja katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu ÜVK osa lahenduse koostamiseks.“
Lisa 1-1 „Liitumispunktide asendiplaan.“
Lisa 1-2 „Liitumispunktide asendiplaan.“
14. Geokulgur OÜ poolt 25. september 2024. a. koostatud " Õievälja ja lähiala 72701:002:0502" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1 : 500, töö nr. 30-03-24.
15. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Harju maakonnaplaneering 2030+ ja Saue valla üldplaneering.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja loodukeskkonna väärtused).

Harju maakonnas määratud keskused ning nende hierarhia. Piirkondlikud keskused jagunevad Harju maakonnas eeslinnalisteks ja tagamaa keskusteks. Eeslinnalistes keskustes on elanike arv valglinnastumise tagajärjel oluliselt suurenenud ja elanike töökohad ning teenuste tarbimine on tihedalt seotud Tallinna linnaga. Vajalik on tähelepanu pöörata eeslinnaliste keskuste tugevdamisele läbi kohapealsete töökohtade ja kvaliteetsete teenuste kättesaadavuse parandamise ning töö- ja kooliaegadega arvestavate ühenduste loomise nii Tallinna kui ka teiste lähikümbruse keskustega. Eeslinnaliste keskuste arendamine lähtub põhimõttest, et Tallinna ja tagamaa vahel peab edaspidi vähenema pendelränne. Samas tuleb tagada toimivad ühendused neile, kes igapäevaste liikumistega on tihedalt seotud Tallinnaga.

Eeslinnalisteks piirkondlikeks keskusteks on Jüri, Keila, Maardu, Saku, Saue, Tabasalu.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on uute suuremate elamualade kavandamine lubatud linnalise asustusega arenguala sees ja tuleb siduda terviklikult olemasoleva kompaktse asustusega. Linnalise asustusega alal tuleb alati kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust ning kui piirduakse ehitusõiguse andmisel projekteerimistingimustega, siis tuleb kaaluda avatud menetluse läbiviimise vajadust. Linnalise asustusega alal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtne taristu, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte.

Tähelepanu vajavad tööaegadega arvestavad ühistranspordiühendused, sh. nõudetransport ettevõtlusaladel, mis paiknevad keskuste äärealadel või tagamaal. Elamute läheduses tuleb arendada kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, samuti büroo- ja kontoripindu, millega ei kaasne häirivat mõju ümbritsevale tundlikule elukeskkonnale.

Arendada edasi olemasolevaid potentsiaali omavaid tööstus- ja logistikaalasid ning piirkondi, kus on olemas juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transiit-koridoridega (maanteed ja raudteedega).

Maakonnaplaneeringus on määratud roheline võrgustiku alad ning selle kohaselt asub Õievälja kinnistu osaliselt rohevõrgustiku alal. Kuna rohevõrgustiku alale planeeringulahendust ette ei nõhta, siis kavandatav tegevus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Käesoleva detailplaneeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Planeeringualal kehtib Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021. a. otsusega nr. 40 Saue valla üldplaneering.

Üldplaneeringu olulisemateks ülesanneteks on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine.

Valla keskuseks on Saue linn, alevikeks Laagri, Turba ja Riisipere ning elanikerohkemateks küladeks Alliku, Vanamõisa, Ääsmäe, Kaasiku, Hüüru, Koidu, Laitse, Vatsla ja Haiba. Valla keskmine rahvastikutihedus on ca 38 in/km².

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega tiheasustusalal, valdavas osas pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maal ning osaliselt haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega maal. Samuti asub planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku alal.

Üldplaneeringus on tiheasustusega alade määramisel lähtutud selgelt piiritletavatest olemasolevatest kompaktsed asustusega, teede ja ühiste tehnovõrkudega asumiosadest (sh suvila- või aiandusühistu maa-alad). Arvestatud on ühinenud omavalitsuste üldplaneeringutes tiheasustusega aladeks määratud alasid, samuti juurdepääsetavust ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni olemasolu või rajamise vajadust ja võimalikkust.

Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad:

- 1) üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alad;
- 2) üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal paiknevad elamute või aiamaade gruppide alad, kus grupid koosnevad enamast kui kolmest (külad olemasoleva hoonestusega aladel enamast kui kuuest) nimetatud hoonest ja mille õuemaade omavaheline kaugus on alla 100m;
- 3) üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal paiknevad tootmis-, äri- ja ühiskondlike hoonete alad.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada järgmistest põhimõtetest:

- elamualadel eelistada pere- ja ridaelamute osas madaltihedat hoonestust, lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa;
- hoonestusalasid tuleb laiendada olemasoleva hoonestusega alade poolt lähtudes, st reeglina ei tohi luua uusi eraldiseisvaid hoonestusalasid;
- tupiktänavaid reeglina ei kavandata;
- detailplaneeringutes ja ehitusprojektides tuleb ette näha juurdepääs kallasrajale;
- suuremate elamualade sees (neid läbivana) tuleb kavandada kergliiklusteed, mis liituvad üldplaneeringu kaardile kantud võrgustikuga;
- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
- tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala;
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- korterelamumaa võib kaastotstarbena kasutada Saue linnas, Riisipere, Turba ja Laagri alevikus ning Vanamõisa ja Koidu külas raudteepeatustest üldjuhul kuni ühe kilomeetri kaugusel;
- elamualadel peab jalgse liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral peab üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%;
- uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Kortereelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised;
- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200–2400 m² ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;

- väiksemaid krunte kui 1200 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklusalade jt tehniliste kommunikatsioonide, samuti mänguväljakute, haljasalade jm avaliku ruumi objektide jaoks;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%, tootmis- ja ärihoonete korral reeglina kuni 40%;
- aiandusühistute (sh endiste) alal on väiksemale kui 1000 m² krundile krundile reeglina lubatud ehitada kuni 2-korruselise (1 täis- ja 1 katusekorrus) üksiklamu koos kuni kahe abihoonega, suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m ja ehitusaluse kogupindalaga kuni 250 m²;
- ehitusprojektide koostamisel Maidla aiandusühistute alal arvestada, et tegu on üleujutusohuga riskipiirkonnaga;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Kortrelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud.

Arhitektuursed nõuded:

- elamute ja aiamajade naabrusesse ei tohi reeglina ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooned;
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb üldjuhul kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust;
- tiheasustusega alal ei ole lubatud ehitada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskanthalgil;
- piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
- piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire;
- läbipaistmatuid piirdeaedu võib reeglina rajada ainult ümber tööstusalade või liiklusaladele müratõkkeks või ohutuse tagamise eesmärgil;
- tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu;

Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.

Nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetses piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripäras.

Uue hoone projekteerimisel peab hoonestuslaadi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikes huvides omandamise võimaluse märkimisel on avaliku huvi määratlemisel lähtutud valla arengukavas sätestatud kriteeriumitest (tiheasustusaladel asuvad teed ja tänavad omandatakse täies ulatuses, hajaasustusaladel eelistada läbivaid teid ning tupikteid, mis teenindavad vähemalt kolme eluaset). Üldplaneeringu kaardil on märgitud eraõigusliku isiku maal asuvad teed, mille osas on tegu avaliku huviga ja sellest tuleneva võimalusega nende Saue vallale omandamiseks. Samuti võib vajadusel avalikes huvides omandada maid üldplaneeringuga kavandatud uute avalike teede ehitamiseks, üldplaneeringu elluviimiseks vajalike puhkeparkide (eelkõige tiheasustusega aladel parkmetsa ja haljasala maa juhtotstarbe korral) või muude avaliku huviga objektide kasutuselevõtmiseks või ehitamiseks. Vastavad vajadused sätestatakse eraldiseisvates haldusmenetlustes, eelkõige detailplaneeringute, projekteerimistingimuste või tegevuslubade (sh ehituslubade) menetlustes.

Puhke- ja virgestusalad on alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui pikaajalise puhkuse ajal. Tiheasustusega aladel kavandatakse puhkealad detailplaneeringute ja ehitusprojektidega, arvestades olemasolevaid metsaalasid ning üldplaneeringu kaardil kajastatud haljasala- ja parkmetsa maa juhtotstarbega alasid.

Roheline võrgustik täiendab funktsionaalselt kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks. Roheline võrgustik tagab bioloogilise mitmekesisuse säilimise, puhastab õhku saasteainetest, kindlustab looma- ja taimeliikide levikuvõimalused maastikus ning tasakaalustab ehituslikku ja looduslikku keskkonda.

Rohelise võrgustiku tugi- ehk tuumalad (suuremad metsamassiivid, sood ja rabad) on ümbritseva ala suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitsealine, keskkonnakaitsealine jm) loodusalad, rohekoridorid on siduselemendid tuumalade vahel. Maa-alad veekogude (jões, ojad, järved) kalda ulatuses täiendavad rohelist võrgustikku "sinise" võrgustiku elementidega ning on seega rohelist võrgustikku sisuliselt rikastavateks lõikudeks. Sinine võrgustik on roheline võrgustiku osa, mille ulatus ühtib veekogu piiranguvööndiga.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Elamumaa krundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Õievälja kinnistult eraldatav üldkasutatav maa krunt asub osaliselt haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal, kuhu on üldplaneeringuga määratud rohevõrgustik, sellele alale hoonestust ei kavandata ning planeeringuga on sinna kavandatud mänguväljak/puhke ja virgestusala.

Tiheasustusega aladel kavandatakse puhkealad detailplaneeringute ja ehitusprojektidega, arvestades olemasolevaid metsaalasid ning üldplaneeringu kaardil kajastatud haljasala- ja parkmetsa maa juhtotstarbega alasid. Puhke- ja virgestusalad on alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui pikaajalise puhkuse ajal.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud kehtivat üldplaneeringut arvestades; arvestatud on ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

1.3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Harju maakonnas Saue vallas Allika külas asuvat Õievälja (katastritunnus 72701:002:0502, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16866.0 m², registriosaga nr. 106802) maaüksust.

Õievälja katastriüksus asub Alliku külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb idast kehtiva Kurrajõe kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Läänest piirneb planeeritav ala kehtiva Kurra 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Planeeritud ala piirneb põhjapool Kotka teega ning selle ääres kehtiva Soonesauna kinnistu planeeringuga. Kagupoole jääb kehtiv Kurrajõe kinnistu ja lähiala planeering. Planeeritud ala piirneb lõunast osaliselt rohevõrgustikku jääva alaga, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja vaba aja veetmiseks. Sellega on detailplaneeringus ka arvestatud.

Maapind Õievälja maaüksusel on tasane, kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 27,56 kuni 28,58 m/abs, st. kõrguste vahe on kogu maaüksuse peale maksimaalselt 1,02 m.

Planeeringualal ei asu Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ühtegi Looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavat loodusobjekti.

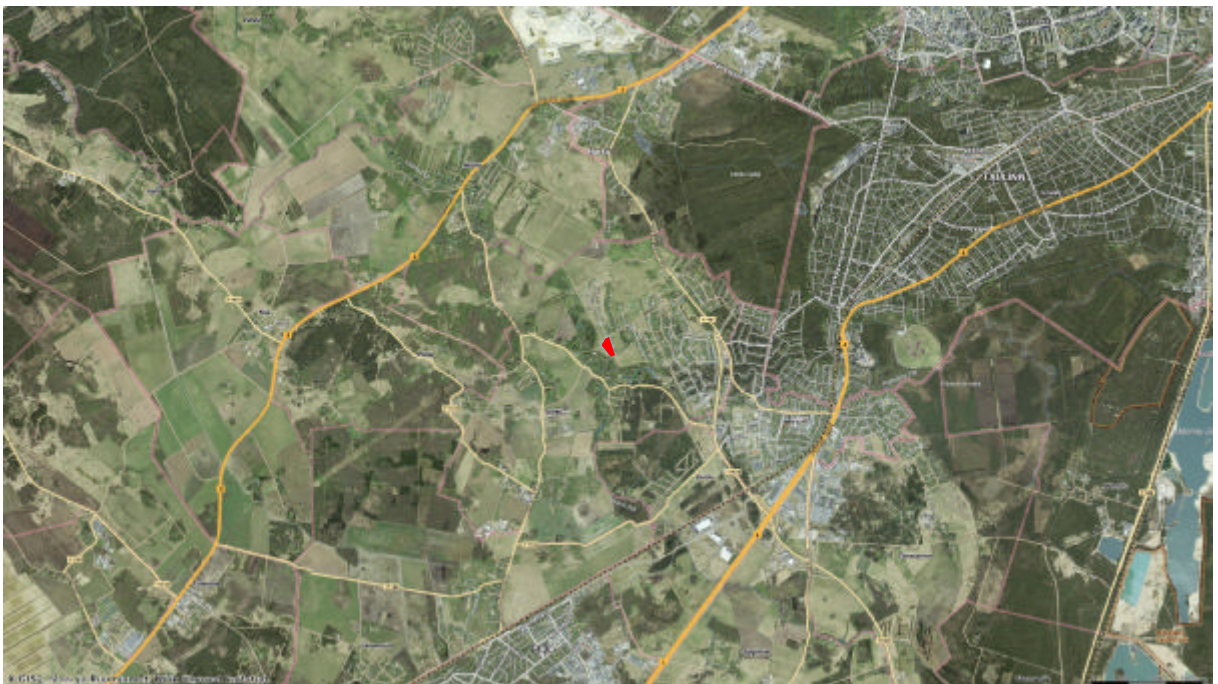
Planeeringuala asub osaliselt Pääsküla jõe kalda piiranguvööndis, mis on ühtlasi ka üldplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku ala.

Muinsuskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad.

Planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Maa- ja Ruumiameti andmetel on Õievälja maaüksuse kõlvikuline koosseis: haritav maa 15722.0 m² ja muu maa 1144.0 m².

Planeeringuala piirneb põhjas, läänest ja lõunast rohumaadega. Põhja ja lääne poolt külgneb kohaliku teega.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, veebruar 2025)

1.3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on valdavalt kaetud rohumaaga, millel asuvad mõned üksikud puud. Nii loode kui kagu servas asuvad kуйvenduskraavid. Maaüksus on hoonestamata ja Ehitisregistri andmetel pole seal samuti registreeritud ehitisi.

1.3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala maaüksus piirneb ida poolt Kurrajõe maaüksusega (tunnus 72701:002:0491, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 82678.0 m²), lõuna poolt Kurra tee 5 maaüksusega (tunnus 72701:002:0530, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 19592.0 m²), edelast Kurra tee maaüksusega (tunnus 72701:001:0997, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2185.0 m²), lääne poolt Kotka tee L3 maaüksusega (tunnus 72701:002:1587, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2134.0 m²), loodest Kotka tee L3 maaüksusega (tunnus 72601:001:0103, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1511.0 m²) ja põhja poolt Kotka tee L30 maaüksusega (tunnus 72701:001:2119, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 697.0 m²).

1.3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Õievälja maaüksus külgneb põhja poolt Kotka teega ning lääne poolt Kurra teega. Mõlemalt teelt Õievälja maaüksusele olemasolev mahasõit puudub. Kuna Kotka tee ja Kurra tee on avalikus kasutuses, siis juurdepääsuservituudi määramise vajadust ei planeerita.

Planeeringualale nähakse ette juurdepääsuteede rajamine ja täiendavate mahasõitude rajamine.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub ca 1,35 km kaugusel 11401 Laagri-Harku teel (Instituudi teel).

1.3.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala maaüksustel tehnovõrgus puuduvad. Lähimad tehnovõrgud paiknevad külgnevatel Kotka tee ja Kurra tee maaüksustel: elektrivarustuse 10 kV õhuliin, 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabelliin ja elektrikilbid, tänavavalgustus maakaabelliiniga, sidekanalisatsioon ja valguskaabelliin, ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning lokaalsed sajuvete- ja drenaatorustikud.

1.3.6 Kehtivad piirangud

1.3.6.1 Kehtivad piirangud:

- Saue valla üldplaneering (Saue Vallavolikogu 28.06.2021. a. otsus nr. 40);
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- Ranna või kalda piiranguvöönd (laius on üle 25 km² suuruse valgalaga Pääsküla jõel 100 m);
- Üldplaneeringu järgne roheline võrgustiku ala (Pääsküla jõe kalda piiranguvööndi ulatuses);
- Kotka tee kaitsevöönd (üldplaneeringu järgselt on laiuseks arvestatud 20 m);
- 10 kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge);
- 10 kV elektri õhuliini mastitõmmits või tugi (õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 m selle projektsioonist);
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd (1 m mõlemale poole liini telge).

1.3.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
3. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
4. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
5. Krundi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Maaüksuste külgneval rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.

1.3.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeritud ala piirneb idast kehtiva „Kurrajõe kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga“ elamurajooni väljaarendamiseks. Läänest piirneb planeeritav ala kehtiva „Kurra 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga“ elamurajooni väljaarendamiseks. Planeeritud ala piirneb põhjapool Kotka teega ning selle ääres kehtiva „Soonesauna kinnistu planeeringuga“. Kagupoole jääb kehtiv Kurrajõe kinnistu ja lähiala planeering.

Tänaseks on planeering realiseeritud maaüksuste moodustamisega ning juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamisega. Osadele maaüksustele on lautstaud honestuse püstitamisega.

1.3.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Õievälja katastriüksus kuueks elumumaa krundiks, nendele määrata ehitusõigus viie üksielamu ja ühe kaksielamu ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa).

1.4 PLANEERINGUETTEPANEK

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine keskkonda - kerge, ratsionaalne, nii looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud asustumustrit - hoonete, teede, rohumaade omavahelist paigutust. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas.

Planeeringualale on kavandatud üks kaksielamu maa krunt, viis üksielamu maa krunti, 3 tee ja tänava maa-ala krunti ning üks üldkasutatava maa krunt. Kaksielamu maa ja üksielamu maa kruntidele määratakse ehitusõigus põhihoone ja abihoonete rajamiseks. Tee ja tänava maa-ala krundile on planeeritud juurdepääsutee koos kergliiklusteega. Vastavalt lepingule nähakse ette, et Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama Kurra tee 1 meetrise laienduse (aluskonstruktsioonid: liiwalus, killustikalus, freespuru kiht), mille tulemusel on Kurra tee katte laiuseks 4,5m ja seejärel kahekordselt tardkivikillustikuga kuumpindamine poole teekatte (2,25m) laiuselt ning tee laienduse teeküljel kindlustamata peenra rajamine 0,4m laiuselt. Üldkasutatava maa krundile on planeeritud mänguväljak.

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

1.4.1 Krundijaotus

Planeeringu eesmärgiks on Õievälja maaüksuse kruntimine 6-ks elumumaa krundiks, 1-ks üldkasutatav maa krundiks ja 3-ks transpordimaa krundiks ning määrata uutele elumumaa kruntidele ehitusõigused ning hoonestusalad.

1.4.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

| Pos. nr. | Planeeritava krundi nimi | Pindala (m ²) | Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve | Planeeritav katastri sihtotstarve |
|----------|---------------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|
| 1. | Õievälja tee 1 | 2500 | Kaksielamu maa, EP 100% | Elamumaa 100% |
| 2. | Õievälja tee 2 | 1500 | Üksielamu maa, EP 100% | Elamumaa 100% |
| 3. | Õievälja tee 3 | 1500 | Üksielamu maa, EP 100% | Elamumaa 100% |
| 4. | Õievälja tee 4 | 1500 | Üksielamu maa, EP 100% | Elamumaa 100% |
| 5. | Õievälja tee 5 | 1500 | Üksielamu maa, EP 100% | Elamumaa 100% |
| 6. | Õievälja tee 6 | 1500 | Üksielamu maa, EP 100% | Elamumaa 100% |
| 7. | Õievälja tee 7 | 3440 | Haljasala maa, HP 100% | Üldkasutatav maa 100% |
| 8. | Õievälja tee | 2269 | Tee ja tänava maa-ala, LT 100% | Transpordimaa 100% |
| 9. | Õievälja tee L1 (Kotka tee L**) | 663 | Tee ja tänava maa-ala, LT 100% | Transpordimaa 100% |
| 10. | Õievälja tee L2 (Kotka tee L**) | 490 | Tee ja tänava maa-ala, LT 100% | Transpordimaa 100% |

1.4.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 16866 m ² |
| 2. Suurim ehitisealne pind | - 2500 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 1 |
| 4. Planeeritud krunte | - 10 |
| 5. Planeeritud ehitusõigusega krunte | - 6 |

1.4.2 Krundi ehitusõigus

1.4.2.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

| | |
|--|---|
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil | - 5 (1 kaksikelamu ja 4 abihoonet). |
| Krundi lubatud suurim täisehitusprotsent | - 25 %. |
| Lubatud suurim ehitisealune pind | - 625 m ² . |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | - 9,0 m kaksikelamul. - 5,0 m abihoonel. |
| Hoonete lubatud suurim korruselisus | - 2 kaksikelamul. - 1 abihoonel. |
| Katused: | kalded |
| | 20° - 45° kaksikelamu põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. 20° - 45° abihoone põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | materjalid |
| | - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), värviline tsementkiudplaat. Abipinnal lubatud rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid. |
| | tüüp |
| | - Kaksikelamul - viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. Abihoonel- viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. |
| Välisseinad | - Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaad. |
| Nähtav soklios | - Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat. |

1.4.2.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

| | |
|--|---|
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil | - 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet). |
| Krundi lubatud suurim täisehitusprotsent | - 25 %. |
| Lubatud suurim ehitisealune pind | - 375 m ² . |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | - 9,0 m üksikelamul. - 5,0 m abihoonel. |
| Hoonete lubatud suurim korruselisus | - 2 üksikelamul. - 1 abihoonel. |
| Katused: | kalded |
| | 20° - 45° üksikelamul põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. 20° - 45° abihoone põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | materjalid |
| | - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), värviline tsementkiudplaat. Abipinnal lubatud rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid. |
| | tüüp |
| | - Kaksikelamul - viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. Abihoonel- viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. |
| Välisseinad | - Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaad. |
| Nähtav soklios | - Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat. |

1.4.2.3 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

| | |
|--|---|
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil | - 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet). |
| Krundi lubatud suurim täisehitusprotsent | - 25 %. |
| Lubatud suurim ehitisealune pind | - 375 m ² . |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | - 9,0 m üksikelamul. - 5,0 m abihoonel. |
| Hoonete lubatud suurim korruselisus | - 2 üksikelamul. - 1 abihoonel. |
| Katused: | kalded |
| | 20° - 45° üksikelamul põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. 20° - 45° abihoone põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | materjalid |
| | - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), värviline tsementkiudplaat. Abipinnal lubatud rullmaterjal. |

| | | | |
|---|------------|--|--|
| | | | <p>Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.</p> <p>- Kaksikelamul - viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. Abihoonel- viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus.</p> <p>- Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud.</p> <p>- Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat.</p> |
| | tüüp | | |
| Välisseinad | | | |
| Nähtav soklios | | | |
| 1.4.2.4 Planeeritud Positsioon 4 krundi ehitusõigused: | | | |
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil | | | - 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet). |
| Krundi lubatud suurim täisehitusprotsent | | | - 25 %. |
| Lubatud suurim ehitisealune pind | | | - 375 m ² . |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | | | - 9,0 m üksikelamul. |
| | | | - 5,0 m abihoonel. |
| Hoonete lubatud suurim korruselisus | | | - 2 üksikelamul. |
| | | | - 1 abihoonel. |
| Katused: | kalded | | - 20° - 45° üksikelamul põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | | | - 20° - 45° abihoonel põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | materjalid | | - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), värviline tsementkiudplaat. |
| | | | - Abipinnal lubatud rullmaterjal. |
| | | | Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid. |
| | tüüp | | - Kaksikelamul - viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. |
| | | | - Abihoonel- viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. |
| Välisseinad | | | - Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud. |
| Nähtav soklios | | | - Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat. |
| 1.4.2.5 Planeeritud Positsioon 5 krundi ehitusõigused: | | | |
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil | | | - 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet). |
| Krundi lubatud suurim täisehitusprotsent | | | - 25 %. |
| Lubatud suurim ehitisealune pind | | | - 375 m ² . |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | | | - 9,0 m üksikelamul. |
| | | | - 5,0 m abihoonel. |
| Hoonete lubatud suurim korruselisus | | | - 2 üksikelamul. |
| | | | - 1 abihoonel. |
| Katused: | kalded | | - 20° - 45° üksikelamul põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | | | - 20° - 45° abihoonel põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | materjalid | | - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), värviline tsementkiudplaat. |
| | | | - Abipinnal lubatud rullmaterjal. |
| | | | Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid. |
| | tüüp | | - Kaksikelamul - viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. |
| | | | - Abihoonel- viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. |
| Välisseinad | | | - Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud. |
| Nähtav soklios | | | - Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat. |
| 1.4.2.6 Planeeritud Positsioon 6 krundi ehitusõigused: | | | |
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil | | | - 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet). |
| Krundi lubatud suurim täisehitusprotsent | | | - 25 %. |
| Lubatud suurim ehitisealune pind | | | - 375 m ² . |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | | | - 9,0 m üksikelamul. |
| | | | - 5,0 m abihoonel. |

| | | |
|-------------------------------------|------------|---|
| Hoonete lubatud suurim korruselisus | | - 2 üksikelamul. - 1 abihoonel. |
| Katused: | kalded | - 20° - 45° üksikelamul põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. 20° - 45° abihoone põhimahul, abipinnal lubatud 0° - 45°. |
| | materjalid | - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), värviline tsementkiudplaat. Abipinnal lubatud rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid. |
| | tüüp | - Kaksikelamul - viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. Abihoonel- viilkatus, pultkatus, abipinnal ka lamekatus. |
| Välisseinad | | - Puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud. |
| Nähtav sokliosia | | - Kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat. |

1.4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Kaksikelamu maa krundile on seatud ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kuni nelja abihoone rajamiseks ning kõigile üksikelamu maa kruntidele on seatud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Uute hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Hoonestuse projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

Igale krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal ja selle looduslikest tingimustest. Hoonestusala kaugus krundi piirist on 4 m, teega külgneval osal 5 m.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Soovitav on paigutada hoonestus selliselt, et need paikneksid juurdepääsutee suhtes sarnasel kaugusel. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringulahendus ette ei näe.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele ning alla 20 m² väikehoonetele. Kuni 20 m² peavad paiknema hoonestusalas ja need arvestatakse krundi täisehituse protsendi ja lubatud hoonete arvu sisse. Abihooneid võib paigutada väljapoole hoonestusala kokkuleppel naaberkrundi omanikuga tingimisel, et täidetud on tuleohutuse nõuded.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Erinevus hoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Üksikelamute ja nende abihoonete välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud või muud moodi töödeldud voodrilaud), osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Käesolev planeeringuala ei asu Eesti Geoloogiateenistuse „Harjumaa pinnase radooniriski kaardi“ kohaselt radooniohtlikul alal, vaid normaalse radoonisalsusega alal. Radooniohtlikud alad Eestis on ära määratud EVS Standardis 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Madala ja normaalse radoonisalsusega pinnase puhul ei ole nõutavad spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed, kuid kõrge või ülikõrge puhul on nõutavad.

1.4.4 Piirded

Kavandatud ehitusõigusega krundi hoonestusala või krundi osa (näiteks mänguväljak või selle parkla) võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Täiendavate piirete kavandamisel eelistada piiretena kivi-, metall- ja puitaedu või haljaspiiret. Piirde lubatud kõrgus on kruntidel üldjuhul kuni 1,5 m maapinnast. Läbipaistmatuid aedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, näiteks müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

1.4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb Kotka tee kohaliku maanteeaga. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, suhteliselt rahulik, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeringuala paikneb osaliselt kohaliku tee kaitsevööndis. Üldplaneeringu järgselt on tee kaitsevööndi laiuseks arvestatud mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 20 m. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Saue Vallavalitsuse nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 3.

Detailplaneeringu koostamisel on analüüsitud planeeringuala siseste planeeritud sõidu- ja kõnniteede ruumivajadust ning ohutut liikluslahendusi. Planeeringulahendusele on kantud uute mahasõitude ristmikulahendus, korrigeeritud on planeeritud sõiduteede pöörderaadiusi ja katendi laiusi ning põhijuurdepääsutee äärde on planeeritud kõnnitee.

Planeeringuala sõiduteede projektkiiruse lähtetase on 30 km/h, millele vastavalt on planeeritud teede parameetrid: põhitee (Õievälja tee) katend 4,5 m laiune, selle äärde planeeritud kõnnitee katendi laius on 2,0 m ja kruntide juurdepääsutee katendid 3,5 laiused. Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Detailplaneeringuga planeeritud asfaltbetoonkattega juurdepääsutee tuleb projekteerida ja välja ehitada (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) katendi laiusega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega. Samuti tuleb projekteerida ja välja ehitada planeeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm) kõnnitee, teekatte minimaalse laiusega 2 m.

Vastavalt vallavalitsuse korraldusele tuleb projekteerida ja välja ehitada Kurra tee 1 meetrise laienduse aluskonstruksioonid: liiwalus, killustikalus, freespuru kiht, mille tulemusel on Kurra tee katte laiuseks 4,5m ja seejärel kahekordselt tardkivikillustikuga kuumpindamine poole teekatte (2,25m) laiuselt ning tee laienduse teeküljel kindlustamata peenra rajamine 0,4m laiuselt.

Sõiduautode parkimine on lubatud krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus. Täiendavate parkimiskohtade vajadus lahendatakse Saue Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku koostöös.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tänav kaitsevööndis, tuleb esitada Saue Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks.

Planeeritud krundi liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud planeeringu põhijoonisel. Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Planeeritud krundi krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile või projektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga.

1.4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning kõrghaljastus sellel valdavalt puudub. Planeeringuala loodenurk jääb Vääna jõe kalda piiranguvööndisse ning samas mahus ka Saue valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alale.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt seatakse kõrghaljastuse rajamiseks järgmised tingimused: „– tiheastusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.” Kruntidele rajatav haljastus lahendatakse detailplaneeringule järgnevas ehitusprojekti staadiumis, kui on selgunud krundi juurdepääsu ja hoonete asukohad.

Puudele tuleb tagada tingimused vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Uushaljastuse rajamisel ja istutatavate puude edaspidisel hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded” ning osa 4 „Puuhooldustööd” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

Planeeringulahendus näeb ette, et avaliku ruumi Positsioon 7 krunt tuleb vähemalt 30% alast kõrghaljastada.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.4.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete ärajuhtimine hoonest ja naaberkruntidelt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkruntidele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkruntide maapinnast, vertikaalplaneeringu projekteerimisel ja pinnasetööde teostamisel lähtuda naaberkruntide olukorrast. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoone, teede ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning kruntidele projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused/sügavused.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

1.4.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” kehtivast redaktsioonist.

Planeeritud kaksiklamud ja üksiklamud ning nende abihooned planeeringualal on ühe- ja kahekoruselised ning kõrgusega kuni 9,0 m. Hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksiklamudel ja sellega võrdsustatud hoonel I kasutusviis.

I kasutusviisiga ehitiste puhul kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonetele või muule hoonetele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonetele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Põhja päästkeskusega.

1.4.9 Maa-ala ja teede avalikku kasutusse vajaduse määramine

Kohalik omavalitsuse arengukava ei näe ette Arendaja poolt planeeritava arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Kohalik omavalitsus ja Arendaja on nõustunud ja leppinud kokku, et Arendaja on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamisega omal kulul käesolevas kokkuleppes sätestatud tingimustel ja korras.

Planeeringulahendus näeb ette Positsioon 7 krundi ja Positsioon 8 krundi maa-ala avalikku kasutusse määramise vajaduse. Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama Detailplaneeringu järgse Positsioon 8 krundi Tehnilise infrastruktuuri (sh. naaberkruntidele planeeritud liitumistrassid) ja Positsioon 7 krundi Avaliku ruumi ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.

Arendaja kohustub Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale koheselt pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga. Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta Detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata.

1.4.10 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Seoses kruntidele määratud avalikku kasutusse määramise vajadusega, puudub vajadus juurdepääsuservituudi määramiseks seda kasutatavate planeeritud kruntide kasuks, sest sellega tekib juurdepääs avalikus kasutuses olevalt teelt.

1.5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.5.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Kovek AS „Tehnilised tingimused Alliku küla Õievälja katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu ÜVK osa lahenduse koostamiseks“ alusel.

Piirkonnas on rajatud ühisveevärgitorustik ja -ühiskanalisatsioonitorustik.

Kruntide veevarustuseks on planeeritud tänavatorustik De110mm. Ühisveevärgiga liitumispunktid asuvad Kotka tee maaüksusel (näidatud ka tehniliste tingimuste Lisas 1-1 ja Lisa 1-2). Kruntidele projekteerida liitumispunktid (maakraan) 0,5 kuni 1,0 m krundi piirist väljapoole. Liitumispunktidesse projekteerida siiber. Tänavatorustikud projekteerida soovitatavalt transpordimaale väljapoole sõidutee asfaltkatet paralleelselt kanalisatsioonitorustikuga. Veevarustuse tänavatorustiku projekteerimisel arvestada ringvõrgu ühendamise liitumispunktide vahel.

Planeeritud veetorustiku lahendus on näidata Põhijoonisel.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Kovek AS muud tingimused:

1. Ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga liitumine on tasuline;
2. Vee- ja kanalisatsiooni torustike ja rajatiste projekteerimise ja ehitamise kulud jäävad arendaja või kinnistuomanike kanda;
3. AS Kovek arendaja või kinnistuomanike poolt rajatud tänavatorustikke, ehitisi ja rajatisi välja ei osta;
4. Torustike, ehitiste ja rajatiste AS Kovek-ile üleandmiseks on vajalik eelkõkkulepe ja nõuetekohase täitedokumentatsiooni olemasolu koos ehitusjärelvalve kontroll-dokumentatsiooniga ja mille alusel saab taotleda kasutusloa;
5. Kinnistusesed torustikud kuni liitumispunktini rajab kinnistuomanik omal kulul.

Projekt teostada vastavalt projekteerimisnormidele:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);
- EVS 835:2022 „Hoone Veevärk“;
- EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- EVS-EN 14154-2:2005+A2:2011 „Veevarustid. Osa 2 Paigaldus ja kasutamistingimused“.

1.5.2 Tuletõrjevarevarustus

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Kotka teelt mahasõiduga Positsioon 8 krundile planeeritud juurdepääsuteed ning planeeringualaga külgnevat Kurra teed. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

I kasutusviisiga hoonel (üksikelamu) ja sellega võrdsustatud hoone kustutamiseks peab vajalik veevooluhulk veevõtukohas olema 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Planeeringuala lähipiirkonnas on tagatud tuletõrjeveresi 10 l/s kolme tunni jooksul ühisveevärgi veetorustiku baasil. Planeeringualale lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid Kotka tee ja Kurra tee ristmikul, Kotka tee ja Tiirisule tee ristmikul ning Kurra tee keskaigas. Planeeringulahendus täiendavaid uusi tuletõrjehüdrantide rajamist ette ei näe.

Planeeringualal on kaetud normidekohane hüdrantide 100 m teenindusmaa. Olemasolevate tuletõrje hüdrantide asukohad ning nende teeninduspiirkonnad on määratud Asukoha joonisel ja Põhijoonisel.

1.5.3 Reoveekanalisatsioon

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse „1:400000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala hoonestusala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Kovek AS „Tehnilised tingimused Alliku küla Õievälja katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu ÜVK osa lahenduse koostamiseks“ alusel.

Piirkonnas on rajatud ühisveevärgitorustik ja -ühiskanalisatsioonitorustik.

Reovee ärajuhtimiseks on planeeritud isevooline kanalisatsiooni tänavatorustik De160mm kuni liitumispunktideni, mis asuvad Kotka tee maaüksusel (näidatud ka tehniliste tingimuste Lisa 1-1). Kui isevoole kanalisatsiooniga ei ole võimalik kinnistutelt reovett ära juhtida, siis näha ette reoveepumpla ja survetorustiku rajamine koos voolurahustuskäevuga. Ülepumpla projekteerida tee ja tänava maa-ala krundile väljapoole sõidutee asfaltkatet. Pumpla luuk peab olema kaitstud teehoidusmasinate eest ja pumplal peab olema tagatud teenindusmaa paakautoga (täismass 40 t) ligipääsuks. Kruntidele

projekteerida kanalisatsiooni liitumispunktid (teleskoopse keeviskaevud läbimõõduga 400/315) kõrvuti veevarustuse liitumispunktidega. Kanalisatsioonitorustik näha ette lahkvoolne.

Saju-, pinna- ja drenaaživete juhtimine reovee kanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku lahendus on näidatud Põhijoonisel.

Krundi sisene isevooline torustik kuni liitumispunktini tuleb projekteerida PP/PVC torudest, SN8. Hoonesised torustikud tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele normidele. Isevolse reoveekanalisatsioonitorustiku paigaldamise mittevõimalikkusel näha ette krundile reoveepumpla ning survekanalisatsioonitorustik.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Kovek AS muud tingimused:

1. Ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga liitumine on tasuline;
2. Vee- ja kanalisatsiooni torustike ja rajatiste projekteerimise ja ehitamise kulud jäävad arendaja või kinnistuomanike kanda;
3. AS Kovek arendaja või kinnistuomanike poolt rajatud tänavatorustikke, ehitisi ja rajatise välja ei osta;
4. Torustike, ehitiste ja rajatiste AS Kovek-ile üleandmiseks on vajalik eelkõkkulepe ja nõuetekohase täitedokumentatsiooni olemasolu koos ehitusjärelvalve kontroll-dokumentatsiooniga ja mille alusel saab taotleda kasutusloa;
5. Kinnistusesed torustikud kuni liitumispunktini rajab kinnistuomanik omal kulul.

Projekt teostada vastavalt projekteerimisnormidele:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Keskkonnaministri määrus „Kanalisationiehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ (vastu võetud 31. juuli 2019. a. nr. 31);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023. a. nr. 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);
- EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
- EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“;
- EVS-EN 12050-1:2015 „Reovee hoonesised ja -välised väikepumplad. Osa 1: Fekaale sisaldava reovee väikepumplad“.

1.5.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala krundil tekkivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ning planeeritud sajuvee kanalisatsioonitorustikku või krundiga külgnevasse kraavi.

Saju-, pinna- ja drenaaživete juhtimine reovee kanalisatsiooni ei ole lubatud.

Arendaja on teadlik ja kohustub lahendama planeeringualal sademevee ärajuhtimise kinnistutel, halvendamata naaberinnistute niiskusriski. Õievälja kinnistu planeeringuala on olnud liigniiske ning tänu toimivale drenaažisüsteemile on see ala praegu kasutatav. Seega tuleb detailplaneeringu elluviimisel tagada naaberinnistute drenaažisüsteemi toimimine. Maa- ja Ruumiameti poolt väljastatud maaparandussüsteemi projekti väljavõte on lisatud detailplaneeringu Lisamaterjalide kausta.

Sajuvee kanalisatsioon tuleb projekteerida nii, et liigvett ei tohi juhtida üldjuhul juurdepääsutee krundile. Tulenevalt juurdepääsutee sajuvetesüsteemi lõplahendusest ja sajuvete vastuvõtlikusest tuleb planeeritud hoonete katustelt, teedelt ja platsidelt kogutud sajuveed juhitakse planeeritud sademeveetorustiku kaudu, vajadusel läbi nõuetekohase möödajooksuga liiva- ja õlipüüdurisse ja sealt edasi, tee äärsesse kraavi. Valingvihmade korral, kui vooluhulgad ületavad liiva- ja õlipüüduri jõudlust, hakkab tööle esmalt liiva- ja õlipüüduri möödavool. Üleliigne sajuvesi juhtida planeeringuala haljasalale. Liiva- ja õlipüüduri vajadus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Krundi sademevee- ja drenaažitorude edasise projekteerimise tuleb arvestada vooluhulkadega. Edasise projekteerimise käigus täpsustada krundi sademevee kogused. Sademevee torustik kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks. Sademevett on soovitatav kasutada kastmisveena.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.5.4.1 Maaparandussüsteem

Planeeringuala asub endisel maaparandussüsteemi maa-alal, mis on kasutusest välja arvatud.

Planeeringu koostamisel on koostööd tehtud Maa- ja Ruumiameti Põhja büroo maaparanduse osakonnaga, mille käigus selgitati välja, et Õievälja maaüksus paikneb endise maaparandussüsteemi alal. Varasemale kogemusele tuginedes võib eeldada, et see süsteem ei ole sobilik sadevete juhtimiseks. Samas tuleb arvestada, et maaparandussüsteem toimib endiselt maa-ala kuivendamisel ning see tuleb säilitada või ümber projekteerida nii, et süsteem jääks toimima ka pärast planeeringu realiseerimist.

Maa-alale on algselt rajatud kaks drenaaživõrgustikku, esialgne lahendus ning hilisem rekonstrueeritud süsteem. Õievälja maaüksus on varasemalt olnud liigniiske, mistõttu teostati esialgse drenaažisüsteemi rekonstrueerimine uue lahenduse alusel. Arvestades, et maaüksusel võivad maa sees asuda nii vana kui ka uus drenaažisüsteem, mille ühendused võivad olla segased, ei soovita Maa- ja Ruumiamet vana süsteemi kasutada hoonete rajamisel.

Kuna planeeringuala uutele kruntidele, kui külgnevatele kehtivatele planeeringualade kruntidele on planeeritud uus sajuvete ja drenaažitorustiku süsteem, tuleb tagada vana süsteemi toimimine nii, et naaberlade kuivendamine jätkuks.

Arendaja on teadlik ja kohustub lahendama planeeringualal sademevee ärajuhtimise kinnistutel, halvendamata naaberkinnistute niiskusežiimi ning tagab olemasolevate kuivendussüsteemide ja -drenaaži (ka kasutusest välja arvatute) tõrgeteta toimivuse planeeringujärgse ehitustegevuse ajal ja ka peale arenduse lõpliku valmimist. Kohustus läheb üle ka arendaja õigusjärglastele või arendusalalt kinnistute ostjatele või uutele omanikele.

1.5.5 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektripaigaldised: 10 kV õhuliin, 0,4 kV õhuliin, 10 kV maakaabelliin, 0,4 kV maakaabelliin, alajaam ja elektrikilbid.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 458584“ alusel.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud olemasolevast Mikusilla:(Saue) alajaama baasil, millest on planeeritud uutele kruntidele eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud liituvate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid on lubatud kavandada mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Jaotuskilpide rajamise vajadus täpsustakse liitumuse elektriprojektiga.

Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hoonestuseni näha ette maakaabelliiniga. Krundisisised võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Planeeringuala tänava äärde on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinide koridor, kui ka perspektiivse 10 kV maakaabelliini koridor.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialana elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate elektripaigaldiste trasside servituudialad. Elektriakaabelliinide planeerimine piki sõidutee katendit ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse, kui need ei ole projekteerimismäärustega lubatud.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale 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 maaüksuse aadress.

Planeeritud liinide trasside, jaotus- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projekti abil.

1.5.6 Tänavavalgustus

Kotka tee ääres on olemasolev tänavavalgustus, mis on rajatud 0,4 kV maakaabelliini baasil. Planeeringulahendus näeb planeeringualale tänava ja selle äärde kõnnitee rajamise, sh. neile tänavavalgustuse 0,4 kV maakaabelliini ja valgustusmastide rajamise. Tänavavalgustus lõplik lahendus lahendatakse eraldi projektidega, näiteks tänava rajamise käigus. Projektlahendusega täpsustada täiendavate valgustusmastide lisamise vajadust.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema (liiklus-)turvalisuse ja kuritegevuse riski vähendamise meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hoiu kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust. Näiteks energiakulu kokkuhoiuga saab töös hoida kõiki tänavavalgusteid, mitte neid energiakulu kokkuhoiu nimel üle ühe valgusti välja lülitada.

Projekteerimistaadiumis tuleb kruntide hoonete välisvalgustus, teede ja parkimisalade valgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naaberkinnistute ning selle ümbruses elavaid elanikke ning valgustid ei tohi pimendada teel liiklejaid. Ümbritsevasse keskkonda sobivate valgustite asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitatavalt hoone projekti või selle eriosade projekti käigus.

1.5.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala külgneval Kotka tee äärsel alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised: multitoru ja sidekaev (18143). Siderajatised planeeringualal on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39826741“ alusel.

Planeeringuala hoonetele on planeeritud sidekanalisatsioon. Telia sidetrassiga liitumine on ette nähtud Kotka teel asuvast multitoru käänu kohast, paigaldades sinna OPTO jätkukaevu.

Planeeritud hoonestusele on ette nähtud sidekanalisatsiooni põhitrass ja individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritud põhitrassist iga eramu või paarismaja boksini, vajadusel kasutades KKS tüüpi sidekaevusid.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1,0 m. Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse ja rajatiste alla. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Sidevõrgu multitoru on lubatud jätta kavandatava juurdepääsu tee alla, kui on tagatud sidevõrgu multitoru nõuetekohane sügavus. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Telia sideehitiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele § 15". Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia Eesti AS-i omandisse. Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee.

Täiendav info nõuete kohta paikneb aadressil: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/>

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Täiendavad krundisisened võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette eraldi hoone tööprojekti koosseisus. Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (detailplaneering, ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Sidevõrguga liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

1.5.8 Soojavarustus

Planeeringuala asub väljaspool kaugküttepiirkonda.

Planeeritud kruntide hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittedaastavaid küteliike.

Maakütte puhul on lubatud ainult puuraugu(-de) baasil lahendus, kuna maakütte kollektortoru lahendusele ei ole kruntidel piisavalt ruumi. Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

1.5.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Projekteeritavad hooned peavad vastama kehtivatele hoonete energiatõhususe miinimumnõuetele.

1.5.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest, sh:

- Tehnovõrkude liitumispunktid ei tohi asetseda sõidu- ega kergliiklusteede katte sees.
- Hüdrandid, elektrikilbid, sidekapid peavad olema sõidu- või kergliiklusteede katte servast väljaspool vähemalt 1,5m.
- Tehnovõrkude kaevukaaned ei tohi asetseda sõiduteel ratta jäljes.

Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiaist, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal:

- 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 kuni siseläbimõõduni, mis jääb alla 1000 mm, ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m või allmaakaevetõõnesse, - 5 m.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

1.5.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Planeeringualal nähakse ette tehnovõrkude servituudialad vastavalt tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

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

1.6 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringuala ei paikne kaitse- ja hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei asu planeeringualal ühtegi Looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavat loodusobjekti.

Planeeringualal ei asu ala, mille suhtes on Kliimaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse.

Planeeringuala asub osaliselt Pääsküla jõe kalda piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punkti 2 kohaselt on kalda piiranguvööndi laius üle 25 km² suuruse valgala jões 100 meetrit. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Samuti on Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine; matmispaiga rajamine; jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas; maavara kaevandamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või

harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks ning Keskkonnaameti nõusolekul kaitsevæteenistuse seaduse § 69 lõigetes 3 ja 31 nimetatud sõjaväelise väljaõppe läbiviimiseks või riigikaitse eesmärgi tagamiseks.

Planeeringuala asub osaliselt maakonnaplaneeringu kohases rohevõrgustiku alal, mis kattub kalda piiranguvööndiga.

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused:

- säilitada vastavalt maakonnaplaneeringule rohelise võrgustiku tuumaladel looduslike alade osatähtsus vähemalt 90 %. Looduslike aladena käsitletakse vähese inimõjuga alasid;
- rohelise võrgustiku aladele ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid;
- põhjendatud vajadusel on rohelise võrgustiku aladel erandina lubatud olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega), kusjuures:
 - kinnistu suurus peab olema vähemalt 2 ha;
 - lubatud õuema suurus on reeglina kuni 2000m²;
 - piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuemaade ümber;
 - naaberkinnistute õuemaade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m; hoonete asukoha valikul tuleb tagada rohelise võrgustiku terviklik toimimine (kavandatavad õuemaad ning hooned ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore);
 - ülejäänud osas peaks kinnistu jääma hoonestamata rohealaks;
- suurtel tuumaladel, mille piires paiknevad kaitsealad (Valgejärve, Orkjärve ning Vaharu järve ümbritsevad tuumalad), ei ole lubatud eelnevas punktis kirjeldatud uute eluasemekohtade loomine. Lubatud on uuendada olemasolevaid ja taastada ajaloolisi eluasemekohti ning ehitada põllu- ja metsamajanduse jaoks vajalikke ehitisi;
- reeglina ei ole rohelise võrgustiku alal lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on mõõdapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine. Õkoduktide toimivuse tagamiseks on nendest 300 m raadiuses lageraie teostamiseks vajalik õkodukti omaniku nõusolek;
- maavara kaevandamislubade taotlemine ja väljaandmine rohelise võrgustiku alal toimub õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel, arvestades muuhulgas ka rohelise võrgustiku funktsioneerimise tagamise vajadusega (sh tuumaladel vähemalt 90 % looduslike alade osatähtsuse säilitamisega);
- vastavalt üldplaneeringu kaardil näidatule on avalikes huvides võimalik kokkuleppel kohalike maaomanikega koondada Alliku ja Koidu külas asuval rohevõrgustiku tuumalal paiknevad elamute ehitusõigused Jõeveere tee äärde kompaktselt tiheasustuse põhimõttel elamualaks arvestusega 2000 m² tulevast elamukrundi maad iga olemasoleva elamu ehitusõiguse kohta. Elamukruntide arv ja elamutüübid määratakse vastavalt seletuskirja punktis 4.4 sätestatud tingimustele. Ülejään metsamaa võõrandatakse detailplaneeringu kehtestamise järel maaomanike poolt tasuta munitsipaalomandisse eesmärgiga kujundada elanikele puhkevõimalusi pakkuv avalik metsapark. Täiendavaid elamute ehitusõigusi sellele elamualale ei kavandata.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Teelt tuleva liiklusrumade summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale

juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde või vastavalt jäätmekäitleja juhiste. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Lääneranna vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka linna ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Õievälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendajate vahel august 2023 sõlmitud halduslepingu ning kokkulepete alusel. Arendaja on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise oma kulul kokkuleppes sätestatud tingimustel ja korras.

Pooled on leppinud kokku detailplaneeringu koostamise ja elluviimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning mis loob eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Saue Vallavalitsusega.

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 koos tänavavalgustusega) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega kruntidele laste mänguväljaku(d).

Arendaja kohustub Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale koheselt pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga. Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta Detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.8.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasoleva katastriüksuse jagamisega. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

Arendaja kohustub detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute moodustamise finantseerima omadest vahenditest ja võõrandama tasuta kohalikele omavalitsusele. Arendaja on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles siis, kui Arendaja poolt on täidetud elamute ehituslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehniline infrastruktuur ja nende väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei väljasta.

2. Krunti/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.

3. Teede ja tehnovõrkude rajamine:

- Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Arendaja kohustub omal kulul projekteerima kõik detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses.

Arendaja kohustub projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega juurdepääsutee (katendi laiussega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2x0,4m) koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega, asfaltbetoonkattega kergliiklustee (teekatte minimaalse laiussega 2 m) ning Kurra tee 1 meetrise laienduse aluskonstruktsioonid (mille tulemusel on Kurra tee katte laiusseks 4,5 m) ja seejärel kahekordselt tardsikivikillustikuga kuumpindamine poole teekatte (2,25 m) laiuselt ning tee laienduse teeküljel kindlustamata peenra rajamine 0,4m laiuselt.

Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Ühisveevärgi vee- ja kanalisatsiooniorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub planeeringust huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Arendaja on kohustatud peale Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale AS Kovek.

Planeeritud mahasõitude nähtavuste tagamine ja arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine. Arendaja kohustub omal kulul taotlema eelnimetatud rajatistele ehitusloa/-teatiseid.
- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
Arendaja kohustub omal kulul välja ehitama kõik detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses.
- Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine. Teostusjooniste koostamine toimub Arendaja kulul.
- Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine. Arendaja kohustub omal kulul taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa/-teatiseid.

4. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusloa/-teatis, kasutusloa/-teatis):

- Arendaja on kohustatud planeeringualale kavandama avaliku ruumi (üldkasutatava maa krunt, põhijoonisel märgitud pos nr 7) ning rajama oma kuludega laste mänguväljaku vastavalt detailplaneeringu koostamise Halduslepingu lisale 1 Tehnilised tingimused mänguväljakule, kus on toodud tingimused rajatavale mänguväljakule. Arendaja kohustub täitma nimetatud mänguväljaku rajamise kohustuse hiljemalt selleks ajaks, kui planeeringualale on väljastatud 50% hoonete ehituslubadest.
- Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
- Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
- Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
- Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestuse kasutusloa/-teatise väljastamist.
- Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.