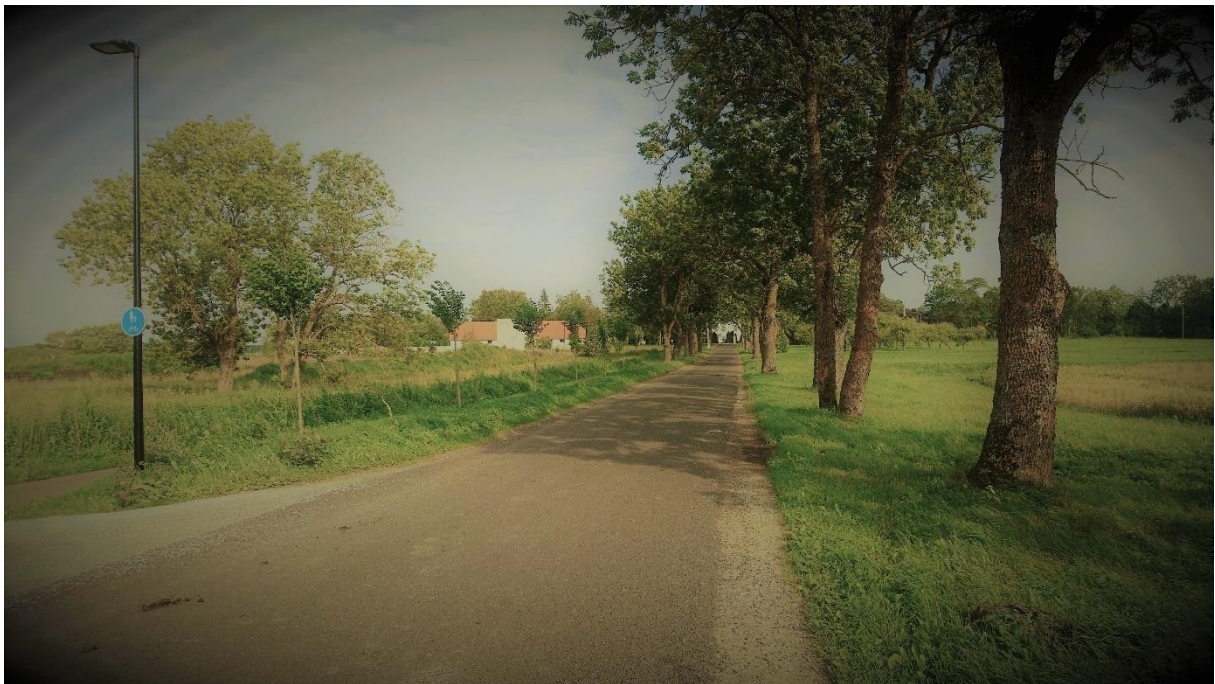


Vertland OÜ
Reg nr 12513331
Raudkivi tee 6-6
Peetri alevik
Rae vald 75312
Harju maakond

Vertland



**Ääsmäe küla Karja tee, Karjavahe tee, Kaseurva tee, Birkenhofi 1 ja
Voore tee L4 kinnistute vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneering**

Vanamõisa küla, Saue vald, Harju maakond

Töö nr: 0317

Tellijad

Saue Vallavalitsus

Reg. kood 75012392

Veskitammi 4

Laagri 76401

Harju maakond

Koostaja

Planeerija-maastikuarhitekt Piret Pallase, MSc

Tel: (+372) 5648 2262

E-mail: piretpallase@gmail.com

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	4
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.2	SAUE VALLA SEISUKOHAD JA PÕHJENDUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS.....	4
2	VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....	6
3	PLANEERITUD ALAL JA SELLE LÄHIÜMBRUSES VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD.....	7
4	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	7
5	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	8
5.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	8
5.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED.....	8
5.3	EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD	9
5.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	10
5.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	10
5.6	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	11
5.7	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	12
5.7.1	Üldosa.....	12
5.7.2	Veevarustus ja kanalisatsioon	13
5.7.3	Elektrivarustus	14
5.7.4	Tänavavalgustus	15
5.7.5	Soojusvarustus.....	15
5.8	KEHTIVAD KITSENDUSED JA PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD	15
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	16
6.1	NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS	16
6.1.1	Arhitektuursed-ehituslikud tingimused.....	16
6.1.2	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	16
6.1.3	Müra leevendavad meetmed.....	16
6.1.4	Tuleohutusnõuded	17
6.1.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
6.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	18
7	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	18

JOONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüs

DP03 Olemasolev olukord

DP04 Põhijoonis tehnovõrkudega

LISAD

Menetlusdokumendid

Tehnilised tingimused

Koostöödokumendid

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Ääsmäe külas ning hõlmab ca 8,3 ha suurust maa-ala. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Saue Vallavalitsuse 05.04.2016 korraldus nr 256 „Ääsmäe küla Karja tee, Karjavahe tee, Kaseurva tee, Birkenhofi 1 ja Voore tee L4 kinnistute vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneering algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla arengukava 2014-2022 (2026)
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 kinnitamine;
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri;
- jm kehtivad õigusaktid.

Saue Vallavalitsus soovib taotleda munitsipaalomandisse kaks reformimata riigimaa maa-ala. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldkasutatava maa, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamine, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste väljaselgitamine ja määramine.

1.2 SAUE VALLA SEISUKOHAD JA PÕHJENDUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Ääsmäe kogukonna soovil planeeritakse maa-ala avalikes huvides kasutusse võtmiseks ning soovist muuta planeeritud maa-ala mõnusaks elukeskkonnaks. Loodavas keskkonnas (pargis) kasutatakse ära võimalikult palju juba olemasolevat taristut ning looduskeskkonda (kogukonna poolt on talgute käigus taastatud mõisa pärna allée, olemasolevaid ümbertöödeldavaid asfaldiplatse on võimalik ära kasutada kergliiklusteedeks, õppesõiduplatsiks laste liikluskasvatuse korraldamiseks,

tenniseväljakuks, olemasolev pinnavee kogumikraav on võimalik kujundada kauniks pargi ojaks. Viljapuuparki on plaanis istutada erinevaid viljapuu liike, mille viljade koristamine annaks uue tõuke ühiskondlikult aktiivsemaks tegevuseks (ühine viljade korjamine, ümbertöötlemine jms). Park on plaanis rajada ökopargina, mis katab ise oma energia ja veevajadused. Ääsmäe Külakogu eesmärgiks on elanikkonnale vaba aja veetmise võimaluste laiendamine (mänguväljakud, puhke- ja piknikuala, tenniseväljakud, kogukonna kogunemiskohad, tervise- ja spordirajatised jne), kujundada avalikku ruumi ning tõsta turvalisust (tuletõrje veevõtukohad, turvakaamerad, piirded, valgustus jne).

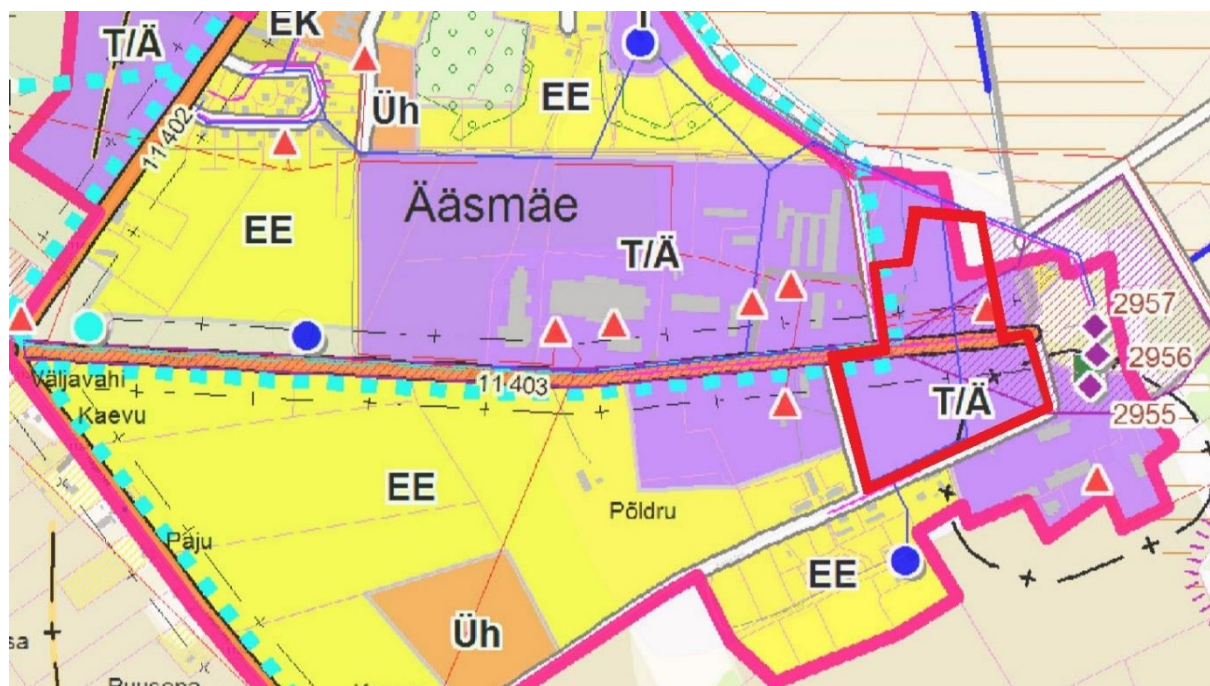
Maa-alal asus omal ajal Ääsmäe aiand, mis on osa valla ja kogukonna ajaloost ning selle säilitamise huvides on soov tulevikus rajada pargi alale kasvuhoone muuseum koos tarbekasvuhoone osaga. Munitsipaalomandisse taotletavad maa-alad on aastaid seisnud kasutuseta, on räämas ja rikub oma väljanägemisega kogu küla üldilmet, samas aga paiknevad küla kõige suurema ajaloomälestise Ääsmäe mõisa vahetus läheduses ning on Ääsmäe kogukonna (ka valla) põhiline ajalooline väärtusobjekt ning selle ümbruse korrastamine on kogukonna huvides.

Ääsmäe Külakogu eesmärgid on Ääsmäe külaelu edendamine, sealhulgas kaasaaitamine sotsiaalsete probleemide lahendamisele, tervisespordi edendamisele, kogukonnateenuste väljaarendamisele eelkõige kogukonna hüvanguks, infrastruktuuri korrashoiule ja arendamisele, külade üldilme ja elukeskkonna parandamisele, õpilaste õuesõppe vormi laiendamisele ning kultuurielu elavdamisele. Ääsmäe kandi elanikkond on noorenenud ja veelgi noorenemas, elujõulised ning sportlike eluviisidega. Seega on elukeskkonna kvaliteedi parandamiseks tarvis investeerida vaba aja taristusse, üldist elukeskkonda kujundavatesse objektidesse ja ka turvalisusse, läbi mille on võimalik laiendada vaba aja veetmise võimalusi ning kujundada avalikku ruumi ja suuredada piirkonna turvalisust. Kogukonna huvi parema elukeskkonna ja laiendatud vaba ajaveetmise võimaluste vastu on väga suur ning viljapuupargi ja kasvuhoone muuseumi ümbruse korrastamiseks ja rajamiseks vajalikud eeltööd on külakogukond valmis tegema talgute käigus kuna kogukonna tahe on ääretult suur ning paljud on valmis oma panuse selleks andma. Planeeringualale kavandatakse ka üks kinnistu ärihoonete rajamiseks, milleks võib olla eelkõige toitlustus-, majutus- ja seminarihooned ning põllumajandusmuuseum.

Saue vald soovib antud detailplaneeringuga maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtusliku põllumaa-ala, minimeerides sinna kavandavaid ehitisi. Põllumassiivi alale ei kavandata ulatuslikku äri- ja tootmishoonete rajamist.

2 VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustuslal, mille juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu maa-alale kavandatud avalikkusele suunatud pargi, tenniseväljaku, laste mänguväljaku, puhke- ja piknikuala ning nende juurdekuuluvate rajatiste rajamine on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja lk 7 punkt 4.1 ja lk 10 punkt 4.4 sätestavad, et maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest, st tuleb kavandada avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalikud perspektiivsed maa-alad ning uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalikud maa-alad. Lähtudes eeltoodust ei sisalda detailplaneering Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



Joonis 1. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

Detailplaneeringu koostamine on kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2014-2022 (2026). Arengukava punktides 4.1 on toodud, et planeeringute ja maade munitsipaliseerimise abil tehakse vajalikud maareserveeringud kantide ja paikkondade väljaarendamiseks (seltsimajad, sotsiaal-, haridus- ja kultuuriobjektid, mängu- ja spordiväljakud, puhkealad) ning Ääsmäe kui valla lõunaosa kandi arengu soodustamine erinevate planeerimis-projektitegevuste kaudu (kodud noortele peredele, uued põllumajandusklastri ettevõtted ja töökohad, turismi ja vaba aja veetmise tegevused jms). Planeeringuala sobib külakeskuse arendamiseks.

3 PLANEERITUD ALAL JA SELLE LÄHIÜMBRUSES VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD

Planeeritud alal puudub kehtiv detailplaneering.

4 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Detailplaneeringu maa-ala asub Ääsmäe külas, ca 8,3 ha suurusel maa-alal. Maa-ala asub tiheasustusalal. Ala jaotab kaheks planeeringuala läbiv Ääsmäe mõisa tee. Planeeritud ala piirneb varem välja ehitatud infrastruktuuriga küla keskusega. Lähüümbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad, Ääsmäe mõisahoone ning äri- ja tootmismaad.

Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Reformimata riigimaadest üks maa-ala on suurusel 4,4 ha ning teine maa-ala on suurusel ca 2,83 ha, millel paiknesid vasika- ja lüpsilauda kompleksid, mis on täielikult hävinenud. Maa-alal asus omal ajal Ääsmäe aiand, mis on osa valla ja kogukonna ajaloost

Planeeringuala moodustavad järgmiseid kinnistuid:

- Reformimata riigimaad Karja tee, Karjavahe tee, Kaseurva tee, Birkenhofi 1 ja Voore tee L4 kinnistute vahelisel maa-alal
- Oru alajaam (katastritunnus 72704:002:0079, pindala 139 m², 100% tootmismaa).

Planeeringualal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 11403 Ääsmäe mõisa tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;

- Ääsmäe mõisaait-kuivati, 18.-20. saj. (mälestise reg.nr. 2955), Ääsmäe mõisa park, 18.-20. saj. (mälestise reg.nr. 2956) ja Ääsmäe mõisa peahoone, 18. saj. (mälestise reg.nr. 2957) kinnismälestiste kaitsevöönd;
- Olemasolevate tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.

5 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

5.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kahe reformimata riigimaa munitsipaalomandisse taotlemiseks:

- 1) lõunapoolsest reformimata riigimaast (riigi reservmaa piiriettepanek AT0909040003) on planeeritud moodustada kaks krunti: üks ärimaa ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt;
- 2) põhjapoolsest reformimata riigimaast on planeeritud moodustada kaks krunti: üks üldkasutatava maa ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Oru alajaam (katastritunnus 72704:002:0079) ning osaliselt planeeringu alasse jääv 11403 Ääsmäe mõisa tee (katastritunnus 72704:002:0095) katastriüksuse piire ja sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta.

5.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Pos 1 krundile on kavandatud hoonestusala põhjapoolsest krundi piirist 25,2 m, läänepoolsest krundi piirist 6,9...7,9 m ning ida- ja lõunapoolsest krundi piirist 4,0 m kaugusele (vt joonis Põhijoonis tehnovõrkudega). Kokku on lubatud ehitada krundile kuni viis ehitist: 2 põhihoonet ja 3 abihoonet.

Pos 2 ja 3 kruntidele on lubatud rajada mõlemale krundile kuni viis abiehitist üldkasutatava alale kavandatavate rajatiste lähedusse (nt tenniseväljaku kõrvale abihoone, pargi lähedusse lehtla jms).

Pos 4 krundile on kavandatud päiksepaneelide rajamiseks hoonestusala krundi piiridest 4,0 m kaugusele (vt joonis Põhijoonis tehnovõrkudega).

Pos 5 krundil asub olemasolev jaotusalajaam Oru:(Turba).

Rajatised on lubatud rajada väljapoole hoonestusala.

5.3 EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Pos 1

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä (ärimaa) 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 5
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1600 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 14 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 3

Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on krundi kasutamise sihtotstarbeks **väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV)**, so maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal). Ärimaa krundile jäetakse võimalus perspektiivis rajada põllumajandus- ja kasvuhoonemuuseum ning toitlustuse-, majutuse, turismi jm teenindusehooned.

Pos 2

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üm (üldkasutatav maa)100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 5 (abihooned)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 5 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 1

Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on krundi kasutamise sihtotstarbeks **virgestusmaa (P)**, so kultuuri- ja puhkerajatiste, turismi-, matka- ja väljasõidukoha, puhke- ja spordirajatise, eritingimusi vajavate spordirajatise maad.

Pos 3

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üm (üldkasutatav maa)100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 5 (abihooned)

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 5 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 1

Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on krundi kasutamise sihtotstarbeks **virgestusmaa (P)**, so kultuuri- ja puhkerajatiste, turismi-, matka- ja väljasõidukoha, puhke- ja spordirajatise, eritingimusi vajavate spordirajatise maad.

Pos 4

- Krundi kasutamise sihtotstarve: T (tootmismaa) 100%
- Krundile on lubatud rajada rajatise (päikesepaneelid)

Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on krundi kasutamise sihtotstarbeks **elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)**.

Pos 5

- Krundi kasutamise sihtotstarve: T (tootmismaa) 100%
- Krundil asub olemasolev jaotusalajaam Oru:(Turba).

Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on krundi kasutamise sihtotstarbeks **elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)**.

5.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Sadeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sadeveed tuleb immutada omal krundil. Sadevett ei tohi juhtida teemaale ega ka riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

5.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Ääsmäe mõisa tee äärne allee tuleb säilitada. Pos 3 krundile on kavandatud istutada 100 kirsipuud, puud tuleb istutada vähemalt 15,0 m kaugusele riigitee teekatte servast. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu detailplaneeringu ala piires, va riigitee

11403 Ääsmäe mõisa tee mahasõitude nähtavuskolmnurkadesse (vt joonis Põhijoonis tehnoorkudega).

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritud alal ja selle vahetus läheduses ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei ole vallavalitsus algatanud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Heakorra tagamiseks tuleb olmejäätmed koguda konteineritesse. Vastavalt jäätmeseadusele ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

5.6 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Teede ja liikluskorralduse planeerimise on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritud ala paikneb osaliselt riigitee 11403 Ääsmäe mõisa tee km 1,235-1,495 kaitsevööndis, 30 meetrit mõõdetuna äärmise sõiduraja teljest (ehitusseadustik §71 lg 2). Riigitee 11403 aasta keskmine liiklussagedus on 2016. a. seisuga 478 a/ööp.

Riigitee 11403 ääres kasvavad vanad alleepuud, mis tuleb säilitada. Nähtavuskolmnurka jäävatel puudel teha vajadusel hoolduslõikus (lõigata autojuhi vaatevälja jäävad alumised oksad jms). Joonisel Põhijoonis tehnoorkudega on näidatud nähtavuskolmnurkade asukohad.

Riigitee ääres on parkimine keelatud, parkimine on lahendatud krundisiseselt. Alale on planeeritud kaks parklat:

- pos 1 krundile on kavandatud parkla 20 parkimiskohale;
- pos 3 krundil on kavandatud parkla 50 parkimiskohale.

Kokku on alale kavandatud 70 parkimiskohta (ühe parkimiskoha laius 2,6 x 5,0 m). Parkimiskohtade vajadus ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga. Pos 1 krundile planeeritud parkla on kavandatud riigitee 11403 Ääsmäe mõisa tee kaitsevööndisse, parkimiskohti on keelatud rajada nähtavuskolmnurka (vt Põhijoonis tehnovõrkudega). Planeeritaval ärimaa krundile võib planeerida autoparkla riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast vähemalt 12,3 m kaugusele. Hoonetusala on kavandatud väljaspoole Mõisa tee 30 m kaitsevööndit.

Detailplaneeringuga kavandatud abihooneid ei või rajada riigitee teekaitsevööndisse.

Juurdepääsud moodustatud kruntidele on ette nähtud riigiteelt 11403 olemasolevate ristumiskohtade kaudu, täiendavaid ristumiskohti riigiteelt 11403 ei ole kavandatud. Pos 1 krundile on planeeritud juurdepääs Karjavahe teelt. Pos 2 krundile on juurdepääs tagatud Karjavahe ja Karja teelt.

Pos 3 krundile on planeeritud juurdepääs sõidukiga Voore teelt ning jalgsi ja jalgrattaga Kaseurva ja Voore teelt. Pos 3 krunt piirneb lõunast valgustatud kergliiklusteega, Sõidukitega pääseb krundil pos 3 planeeritud parklasse ning vajadusel planeeritud rajatisteni ning neid teenindavate abihooneteni. Krundisiseste sõidu- ja kõnniteede asukohad tuleb täpsustada projektiga. Pos 3 krundile on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega alad pos 4 ja pos 5 krundi teenindamiseks.

Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid teedeinseneri pädevust omav projekteerija. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

5.7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

5.7.1 Üldosa

Detailplaneeringus on planeeritud kinnistute tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Hoone ehitusprojektis täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid. Puid mitte projekteerida tehnovõrkude kaitsevööndisse. Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel. Hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

5.7.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

5.7.2.1 Veevarustus ja reoveekanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni koostamisel on lähtutud Saue valla ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooni arengukavast 2016-2027 ja Aktsiaselts KOVEK 17.10.2017 väljastatud tehnilistest üldtingimustest ühisveevärgi ja kanalisatsiooni lahendamiseks Karja tee, kaseurva tee, Birkenhofi 1 ja Voore tee L4 vahelise maa-ala detailplaneeringule.

Planeeritud alale kavandatud tegevused on peamiselt hooajalised. Tarbimise arvutamisel on lähtutud krundile pos 1 kavandatud ärihoonetest, milleks võib olla toitlustus-, majutus- ja seminarihooned ning põllumajandusmuuseum.

Arvutuslikud vooluhulgad, mis täpsustatakse ehitusprojektiga:

- Veevarustus: 2 m³/ööp
- Kanalisatsioon: 2 m³/ööp
- Välimine tulekustustusvesi: 15,0 l/s

Planeeritud ala veega varustamine on kavandatud krundi pos 1 läänepiiril asuvast olemasolevast veevarustuse tänavatorustikust Dy 100mm. Kruntidele pos 2 ja 3 on ka ette nähtud liitumispunktid, et varustada veega alale kavandatud abihooneid (nt tenniseväljaku kõrvale rajatav abihoone, milles asub dušširuum ja wc). Krundile pos 3 on kavandatud avalik joogiveekraan, soovitatav asukoht mänguväljaku ja tenniseväljakute vahelisel alal.

Krundi pos 1 heitveed on kavandatud isevoolselt juhtida detailplaneeringuala põhjalõuna suunas läbivasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku läbi krundi pos 2. Krundile pos 2 on ette nähtud servituudivajadusega ala krundi pos 1 ja võrguvaldaja kasuks. Krundile pos 2 ja 3 on liitumispunktid kavandatud olemasolevatele torustikele.

5.7.2.2 Sade-, pinna- ja drenaaživee lahendus

Sade-, pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. Aktsiaselts KOVEK ei oma planeeritud ala piirkonnas olemasolevaid sade-, pinna- ja drenaaživee äravoolu süsteeme. Kuna planeeritud ala piirkonnas ei ole väljaehitatud ega kavandatud sadevee organiseeritud ärajuhtimist, siis tuleb sademeveed juhtida krundisisiselt pinnasesse või

krundil pos 3 olemasolevasse kraavi. Kuna planeeritud hoonete täpne asukoht ei ole teada, siis tuleb sadevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektiga. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

5.7.2.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud ehitiste minimaalne tuleohutusklass on TP3 (minimaalne lubatav). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nõutud tuleohutuskujadega. Hooned tuleb projekteerida kooskõlas siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada välise kustutusvee normvooluhulk 15 l/s kolme tunni jooksul. Kustutusvesi tagatakse krundile pos 3 planeeritud tuletõrjeveemahutist. Mahutile pääseb juurde olemasolevalt sissesõiduteelt. Perspektiivis on võimalik tuletõrje veevarustus ka tänavahüdrantidest, mis on võimalik peale lähipiirkonna veevarustuse rekonstrueerimist ja ringvõrgu väljaehitamist. Kustutusvee veevarustus tuleb tagada vastavalt Eesti standardile EVS 812:6-2012 Tuletõrje veevarustuse nõuetele.

5.7.3 Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 03.10.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 303305. Planeeritud hoonete ja rajatiste elektrienergiaga varustamine on kavandatud alajaama Oru:(Turba) või päikeseelektri toitel. Riigiteega 11403 Ääsmäe mõisa tee ristuvaid tehnovõrke tuleb kavandada kinnisel meetodil. Planeeritud mitmekohaline liitumiskilp on kavandatud pos 1 krundile.

Hoone ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb kinnistu omanikul vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.7.4 Tänavavalgustus

Uus tänavavalgustus on ette nähtud parkimisalade, uute hoonete ja rajatiste ümbruse valgustamiseks. Tänavavalgustuse lahendus antakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

5.7.5 Soojusvarustus

Planeeritud hoonestuse soojusvarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, mis täpsustatakse ehitusprojektides.

5.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD

Planeeritud alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Planeeringualale jääb riigitee 11403 Ääsmäe mõisa tee kaitsevöönd, 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Ääsmäe mõisaait-kuivati, 18.-20. saj. (mälestise reg.nr. 2955), Ääsmäe mõisa park, 18.-20. saj. (mälestise reg.nr. 2956) ja Ääsmäe mõisa peahoone, 18. saj. (mälestise reg.nr. 2957) kinnismälestiste kaitsevöönd (kaitsevööndi piir on joonisel vt Põhijoonis tehnovõrkudega);
- olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid.

Planeeritud servituudivajadusega alad:

- Krundil pos 2 servituudi vajadusega ala kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,0 m krundi pos 1 ja võrguvaldaja kasuks.
- Pos 3 krundil juurdepääsuservituudi vajadusega ala koridori laiusega 4,0 m pos 4 ja pos 5 kruntide kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

6.1 NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Planeeritud kruntidele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- Lubatud katusekalle 0-45°;
- Harjasuund vaba;
- Välisviimistluses on lubatud kasutada kivi, puitu, krohvi, palki, klaasi;
- Katusekatte materjalina kasutada kivi, plekk, rullmaterjal;
- Korstnad tuleb projekteerida vähemalt 0,8 m üle katuseharja. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud;
- Kruntidevahelised piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Piire peab arhitektuuriliselt haakuma hoone või rajatisega.
- Kõik planeeritud alaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid teedeinseneri pädevust omav projekteerija. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

6.1.2 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

6.1.3 Müra leevendavad meetmed

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuulub planeeritud ala valdavalt I kategooriasse (virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad).

Lisa 1 järgi ei tohi liikluse müra piirväärtus ületada päeval 55 ja öösel 50.

Krundile pos 2 ja pos 3 hoonestuse projekteerimisel ei tohi hoonetes ületada eespool nimetatud müra normtasemeid. Vajadusel näha ette hoone projektis müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

Riigitee 11403 Ääsmäe mõisa tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

6.1.4 Tuleohutusnõuded

Planeeritud ehitiste minimaalne tuleohutusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektiga). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kuja laius on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Krundil pos 1 planeeritud hooned on IV kasutusviisiga. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada välise kustutusvee normvooluhulk 15 l/s kolme tunni jooksul. Kustutusvesi tagatakse krundile pos 3 planeeritud tuletõrjeveemahutist. Mahutile pääseb juurde olemasolevalt sissesõiduteelt.

Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Vastavalt siseministri määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ §-le 3 tuleb tagada mootorsõidukite parkimine ohutul kaugusel (vähemalt 4,0 m) süttiva pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

6.1.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Alal on soovitatav turvalisuse tagamiseks kavandatavad teed valgustada, tagada hea nähtavus ning eristada selgepiiriliselt erineva kasutusega alad.

6.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Ehitiste ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused.

Tööprojekti koostamiseks taotleda Aktsiaseltsilt KOVEK uued tehnilised ja liitumistingimused.

7 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Saue Vallavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisharuldustele ja heale projekteerimistavale.

KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse aeg ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Elektrilevi OÜ	31.10.2017 nr 0621992252	Kooskõlastatud tingimustel: • Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. /allkirjastatud digitaalselt/ Enn Truuts	Arhiivikaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	Tingimused tuleb täita ehitusprojekti koostamise staadiumis, vt seletuskiri ptk 6.2.
2	Aktsiaselts KOVEK	29.11.2017	AS Kovek kooskõlastab (allkirjastatud digitaalselt) Aare Sõer juhatuse liige	Arhiivikaust Digiallkirja kinnitusleht	