



KMK Studio OÜ
Padriku tee 5/2-8, Tallinn
tel. 5643889
EP 10939407-001

TÖÖ: 2303

TELLIJA: Osaühing Astro Service

Hüüru külas Altmäe tee 7, Volle katastriüksuste ja lähiala DETAILPLANEERING

Projekti juht

Mari Kallas
+372 5643889
mari@kmkstudio.eu

SISUKORD

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

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01

Tugiplaan leht 02

M 1:1000

Detailplaneeringu põhijoonis leht 03

M 1:1000

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Saue Vallavalitsuse 08.märts 2023 korraldus nr 233 „Hüüru külas Altmäe tee 7, Volle kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“

Osaühingu Astro Service esindaja Arnold Õispuu taotlus detailplaneeringu algatamiseks, taotluse on esitanud volituse alusel KMK Stuudio juhatuse liige Mari Kallas

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Sotsiaalministri 04.märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 a. määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

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

1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Ankord OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan mais 2023 töö nr 3391M

1.2.4 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 38115247, väljastatud 28.07.2023

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 454663, väljastatud 18.07.2023

AS Koveki poolt 09.10.2024 väljastatud eeltingimused Hüüru külas Altmäe tee 7 kinnistu kavandatava detailplaneeringu ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Altmäe tee 7 suurusega 3852 m² (72701:001:0818) ja Volle kinnistu suurusega 2453 m² (72701:001:0819) asuvad Hüüru külas, Saue vallas. Detailplaneeringu ala suurus kokku on 6305 m².

Planeeritud ala piirneb põhjast Altmäe tee 5 hoonestatud ärimaa krundiga, kirdest ja idast Altmäe tee 3//Tiigi elumumaa krundiga ja Altmäe teega, kagust piirneb Alajaama teega, lõunast Alajaama tee 8//Harku alajaam krundiga (72701:001:0138), millel asub Harku 330/110 kV alajaam, edelast Altmäe tee 9 elumumaa krundiga ja loodest Altmäe tee 8 krundiga.

Alajaama teest kagusse jääb Alajaama tee 1 krunt (72601:001:0828), millele on ehitatud detailplaneeringu (Tuti ja Lipsu kinnistute ning lähiala detailplaneering) järgselt kaasaegne andmekeskus.

Naaberkrundil Altmäe tee 5 asub kultuurimälestis Peeter Suure Merekindluse Harku sõjaväe linnaku jääkelder (reg. Nr 8890), mille kaitsevöönd on 50 m (Muinsuskaitseaduse § 95), mis ulatub osaliselt Altmäe tee 7 maaüksusele ja Altmäe teele.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Altmäe tee 7 ja Volle kinnistud kaheks kaksikelamu krundiks, nendele määrata elumumaa sihtotstarve ning anda ehitusõigus kahe kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada Altmäe tee 7 maaüksuselt sotsiaalmaa (üldkasutatav maa/transpordimaa).

Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

Detailplaneeringuga jagatakse Altmäe tee 7 ja Volle kinnistud kaheks kaksikelamu krundiks ning antakse mõlemale krundile ehitusõigus kaksikelamu ja kahe abihoonete püstitamiseks. Lisaks on moodustatud Altmäe tee 7 kinnistust sotsiaalmaa krunt sihtotstarbega üldkasutatav maa/transpordimaa.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale ning ulatuvad osaliselt tootmismaa juhtotstarbega alale. Altmäe

tee 7 kinnistult eraldatav sotsiaalmaa asub samuti pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused

Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;

Detailplaneeringuga moodustatud kruntide suuruseks on 2448 ja 2333 m², mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Kruntide täisehituse protsent 25%;

Tabel kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste kohta on antud detailplaneeringu põhijoonisel.

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Kruntidele on ette nähtud üks kuni 2-korruseline elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani 5,0 m. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi ja katuse värvitoone.

Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;

Ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freespalgil.

Keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine krundi piirile lähemale kui 4 m ning väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

Krundi piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku).

4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Saue Vallavalitsus leiab, et Altmäe tee 7 ja Volle kinnistute ja lähiala detailplaneeringu korral ei ole tarvis algatada KSH-d, sest nimetatud planeeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Altmäe tee 7 ja Volle kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kahe kaksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuulaks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Planeeringuala kõrval asuva kaasaegse andmekeskuse katusele on paigaldatud jahutid, mis võivad tekitada teatud tasemel müra. Andmekeskust planeerides viidi Tuti ja Lipsu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise käigus läbi mürauuringu modelleering, mille käigus tuvastati, et müra sihtväärtused on normidest madalamad. Ka Saue Vallavalitsus teostas planeeritava ala piirkonnas müra indikatiivse mõõtmise, mis kinnitas, et andmekeskusest ja alajaamast tulenev müra jääb alla sihtväärtuse.

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Planeeringu ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega põhja suunas, kõrgusmärgid 42.16....38.92 vahel.

Kruntide pinna tõstmine ei ole lubatud, sadevesi immutatakse maapinda. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Olemasolevat kõrghaljastust alal ei ole. Elamu kruntide täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus, planeeritava ala haljastuse liigilisus (kasutades kombineeritult kõrg- ja madalhaljastust) peab sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Vastavalt üldplaneeringu nõudele on kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm üle 2000 m² krundi kohta 3 või enam puud.

4.4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrusest nr 26 „Saue valla jäätmehooldus-eeskiri“ ja Riigikogu 28.01.2004 vastu võetud „Jäätmeseadusest“

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjemaks. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Kui elamukruntidel ei ole võimalik biojätmeid nõuetekohaselt kompostida, kogutakse biolagunevad köögijäätmed eraldi konteinerisse. Eramajade omanikel on võimalik tasuta liituda pakendikotiteenusega.

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

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

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Detailplaneeringuga on ette nähtud elamu kruntidele juurdepääs **Alajaama** teelt, kus on juba olemas mahasõidud, teele on sõlmitud reaalservituut nr 8553702 (Astro) igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 29.03.2023.a sõlmitud lepingu punktidele 3.1 kuni 3.6 ja lepingu lisaks olevale plaanile

Kogu parkimine on ette nähtud elamukruntidele, vastavalt EVS 843:2016 kolm+kolm parkimiskohta mõlemale kaksikelamu krundile.

Altmäe teele, mis läbib krunti Altmäe tee 7 on reaalservituut kinnistute nr 1950602, 5295302, 9091802 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu teeservituut vastavalt 31.05.2012 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile.

Avaliku huvi tõttu nähakse detailplaneeringuga ette Alajaama tee omandamine vallale või servituudi seadmine valla kasuks.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

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

4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

4.7.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu ala elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 454663.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Harku-2:(Tabasalu) baasil. Alajaamast on planeeritud uutele objektidele (2 kaksikelamut) välja eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin.

Kruntide piirile, Alajaama tee äärde on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Järgmises projekteerimisetapis projekteerida elektritoide liitumiskilbist elamuteni maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite kaitsevööndid.

4.7.2 Telekommunikatsioon

Altmäe tee 7 ja Volle kinnistu piirkonnas Telia Eesti AS siderajatised puuduvad ja lähim liitumispunkt on võrgusõlm HRK aadressil Instituudi tee 12, Harku. Detailplaneeringus on ette nähtud alternatiivvariant liituda Telia F4G või F5G mobiilside teenustega, mis ei vaja kaablivõrku.

4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala varustamiseks vee- ja kanalisatsioonitrassidega on 09.10.2024 AS Koveki poolt väljastatud tehnilised eeltingimused Hüüru külas Altmäe tee 7 kinnistu kavandatava detailplaneeringuala ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks.

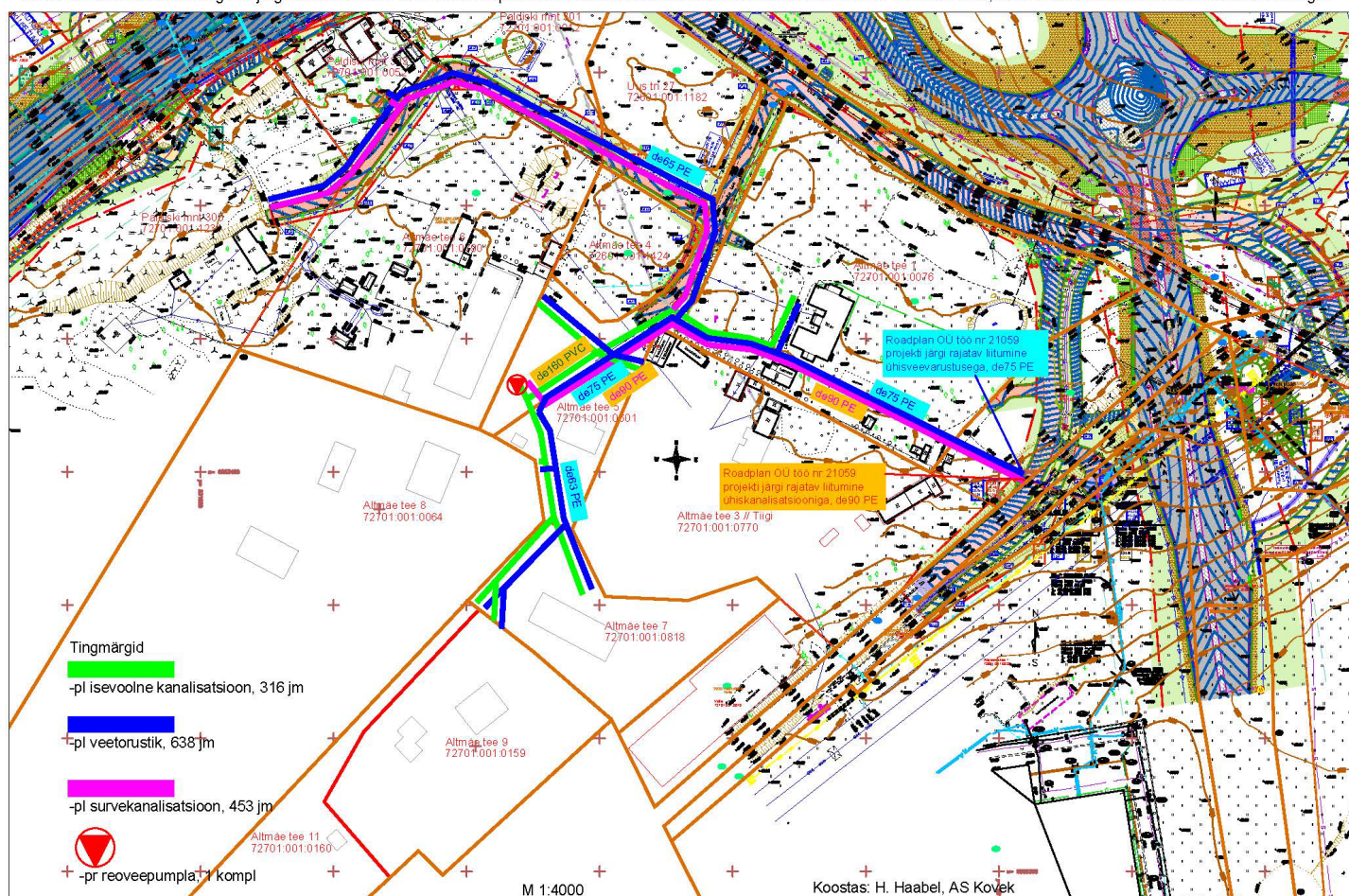
Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb rajada VK trassid vastavalt tehniliste tingimuste lisa 2le, mis on aluseks DP tehnotrasside planeerimisel (vt. allpool olevat joonist).

Lisa 2. Hüüru külas Altmäe tee kinnistute ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni lahenduse ettepanek

Joonisele on kantud Roadplan OÜ töö nr 21059 "Riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni-Harku lõik ja Harku eritasandiline ristmik" tee projekti ja VKV-torustiku lahendus, millega on näidatud Altmäe tee liitumise võimalus.

Kinnistud: Altmäe tee 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, Uus tn 27 ja Paldiski mnt 301, 303, 305

Näidatud torustiku lahendusega on järgitud olemasoleva kasutatava tee paiknemist. Kinnistuid läbivatele torustikele seada servituut või sundvaldus, mille aluseks on kooskõlastus kinnistu omanikuga.



Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud perspektiivsed VK trassid kuni Altmäe tee 9 ja Altmäe tee 11ni, samuti on näidatud planeeritavad VK trassid kuni paariselamute kruntideni.

Veevarustus

Detailplaneeringus on ette nähtud kahe paariselamu kruntide veevarustuseks $2 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Liitumispunkt on planeeritud paariselamudel iga boksi kohta.

Vee- ja kanalisatsioonitorustik on planeeritud ühes torustiku koridoris. Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje vett 10 l/s on võimalik saada Alajaama tee 1 kinnistul asuvast tuletõrjevee mahutist, mis asub planeeritavatest elamutest ca 100 m kaugusel (vt.skeem p.6)

Reovee kanalisatsioon

Planeeritud reovee kogus ca 2 m³/ööp

Altmäe tee 7 ja Volle kinnistu lähiümbruses puuduvad käesoleval ajal ÜVK trassid, seega on detailplaneeringu lahendus planeeritud arvestades Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kehtivat arengukava. Detailplaneeringu kanalisatsioon on planeeritud isevoolselt kuni Altmäe tee L1 perspektiivse reovee ülepumplani, kust reovesi pumbatakse survetorustiku kaudu vastavalt ÜVK-s näidatud liitumispunkti (liitumispunkt on näidatud ka DP põhijoonisel).

Planeeringualale on planeeritud liitumispunkt (liitumiskaev) mõlemale kinnistule, paarismajadel võib rajada ühe kaevu kahe kõrvuti oleva boksi kohta eeldusel, et sisendtorud on iga boksi jaoks olemas.

Kanalisatsiooni ja veetorustik on põhiliselt planeeritud ühes kaeves väljaspool planeeritava sõidutee asfaltkatte ala. Kanalisatsioonitorustik on lahkvoolne, pinna- ja drenaazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Vastavalt AS Kovek kooskõlastusele - planeeritavatel elamukruntidel ei ole võimalik saada VK-liitumist enne kui vee ettevõtja on valmis ehitanud vee- ja kanalisatsioonitorustiku koos ülepumplaga Altmäe tee L1 (72601:001:0288) maaüksusel, mis prognoositavalt toimub 2026.a.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1 Tervisekaitsealased nõuded

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

5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas

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

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

VK trasside projekteerimisel arvestada võimalusega kõrval asuvate kinnistute ühendamisega planeeritud võrkudega.

AS Kovek vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumine on tasuline, liitumistasu suurus ja tasumise kord määratakse eraldi AS Kovek-iga sõlmitava liitumislepinguga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda AS Kovek-ilt uued tehnilised tingimused ÜVK ehitusprojekti koostamiseks. ÜVK võrkude projektlahendus kooskõlastada AS Kovek-iga ja peale seda esitatakse ehitusloa taotlemiseks Saue Vallavalitsusele.

Arendaja on kohustatud kõik VK torustikud-rajatised kuni liitumispunktini rajama omal kulul ja pädeva tehnilise järelevalve kontrolli all.

Üldjuhul AS Kovek arendaja või kinnistuomaniku poolt rajatud ÜVK torustikke ja rajatisi välja ei osta, AS Kovek-ile üleandmiseks on vajalik eelkõikulepe ja nõuetekohane täitedokumentatsiooni olemasolu koos ehitusjärelevalve kontroll-dokumentatsiooniga.

Infrastruktuuri rajatiste kaugused (liitumiskilbid, hüdrandid jne) projekteerida vastavalt EVS 843:2016 p. 4.6.6 Lumetõrje, tabel 4.9.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

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

Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

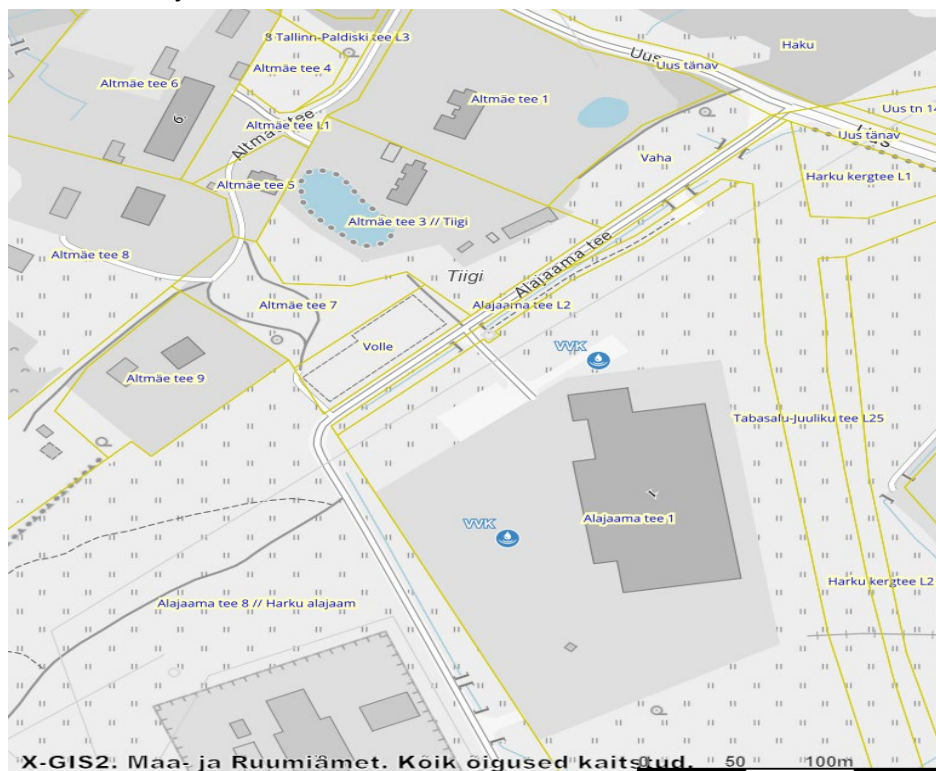
EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

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

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

Tuletõrje vett 10 l/s on võimalik saada Alajaama tee 1 kinnistul asuvast tuletõrjervee veevõtu kohast, mis asub planeeritavatest elamutest ca 100 m kaugusel

Skem tuletõrje veevõtu kohtade asukohast



7. DETAILPLANEERINGU ELLU VIIMISE KAVA

Detailplaneeringu elluviimiseks on sõlmitud arendaja ja Saue Vallavalitsuse vahel 22.veebruari 2023 Haldusleping ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta.

Vastavalt kokkuleppele

3.2.1 Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama Detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistu (pos.3) tasuta Vallale.

3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringu kohased tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunkti, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.

3.2.3 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Arendaja on kohustatud planeeringualale kavandama avaliku ruumi (sotsiaalmaa krundi).

3.2.4 Arendaja kohustub Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksuse tasuta üle andma Vallale kohe 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.

3.2.6 Arendaja on teadlik ja kohustub lahendama Detailplaneeringualal sademevee ärajuhtimise kinnistutel, halvendamata naaberkinnistute niiskusrežiimi.

3.2.7 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.

3.2.8 Pooled lepivad kokku, et Arendaja kohustub kõiki punktis 3.2 loetletud tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt Detailplaneeringus ettenähtud Avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

3.2.9 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 vajaliku tehniline infrastruktuur ja nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei väljasta.

3.2.10 Pooled lepivad kokku, et kui Arendaja soovib taotleda elamukruntide lahti mõõdistamist ning hoonete ehituslube enne Tehnilise infrastruktuuri valmishitamist, siis on Arendajal võimalus tagada rajatiste valmishitamist deposiidiga. Vastavalt Arendaja poolt tellitud ja Valla poolt heaks kiidetud kalkulatsioonile deponeerib Arendaja summa koos 10% reserviga Valla kontole ning Vald väljastab hoonete ehitusload. Deposiidiga tagatud ehitustööd teostab Arendaja ise paralleelselt hoonete ehitamisega ning taotleb Vallalt järk-järgult deposiidi vabastamist, vastavalt Arendaja poolt tegelikkuses teostatud töödele ja nende maksumusele.

Deposiidist vabastamise aluseks on infrastruktuuri rajatiste väljaehitamisel tööde tellija (Arendaja), ehitaja ja järelevalveinseneri poolt allkirjastatud vastuvõtuakt, mis esitatakse Vallale koos osalise deposiidi vabastamise taotlusega.

Mari Kallas

projektijuht