

SISUKORD

SELETUSKIRI

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

JOONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüs

DP03 Olemasolev olukord

DP04 Põhijoonis tehnovõrkudega

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Saue Vallavalitsus
Kütise tn 8, Saue linn 76505, Saue vald
E-mail: info@sauevald.ee

Detailplaneeringu koostaja:

Planeerija-maastikuarhitekt Piret Pallase
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7 (tunnistuse nr 166818)
Tel: (+372) 5648 2262
E-mail: piretpallase@gmail.com

1 ÜLDOSA

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Ääsmäe külas ning hõlmab ca 3,2 ha suurust reformimata riigimaa maa-ala (osaliselt Õismäe katastriüksus ja Mõisa tee 23 katastriüksus). 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 mitteamatamine“;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla arengukava aastateks 2024-2035;
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2034;
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri;
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026;
- muinsuskaitse eritingimused (töö nr 1875ET1)
- jm kehtivad õigusaktid.

Saue Vallavalitsus soovib taotleda munitsipaalomandisse osaliselt kaks reformimata riigimaa maa-ala:

Õismäe kinnisasi 72601:001:1433, sihtotstarbeta maa 100%, suurusega 44155 m², millest planeeringuala hõlmab 3400 m²;

Mõisa tee 23 kinnisasi 72601:001:1440, sihtotstarbeta maa 100%, suurusega 28363 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) 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 möisa pärna allee, olemasolevaid ümbertöödeldavaid asfaldiplatse on võimalik ära kasutada kergliiklusteedeks, õppesõiduplatsiks laste liikluskasvatuse korraldamiseks. Ääsmäe Külakogu eesmärgiks on elanikkonnale vaba aja veetmise võimaluste laiendamine (mänguväljakud, puhke- ja piknikuala, tenniseväljakud, kogukonna kogunemiskohad, tervise- ja spordirajatised, multifunktsionaalne spordiväljak jne), kujundada avalikku ruumi ning tõsta turvalisust (tuletõrje veevõtukohad, turvakaamerad, piirded, valgustus jne). Maa-alal asus omal ajal Ääsmäe aiand. Munitsipaalomandisse taotletavad maa-alad on aastaid seisnud kasutuseta ning paiknevad küla kõige suurema ajaloomälestise Ääsmäe möisa 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 noorenevas, 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 suurendada piirkonna turvalisust. Kogukonna huvi parema elukeskkonna ja laiendatud vaba ajaveetmise võimaluste vastu on väga suur ning viljapuupargi 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.

2 VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

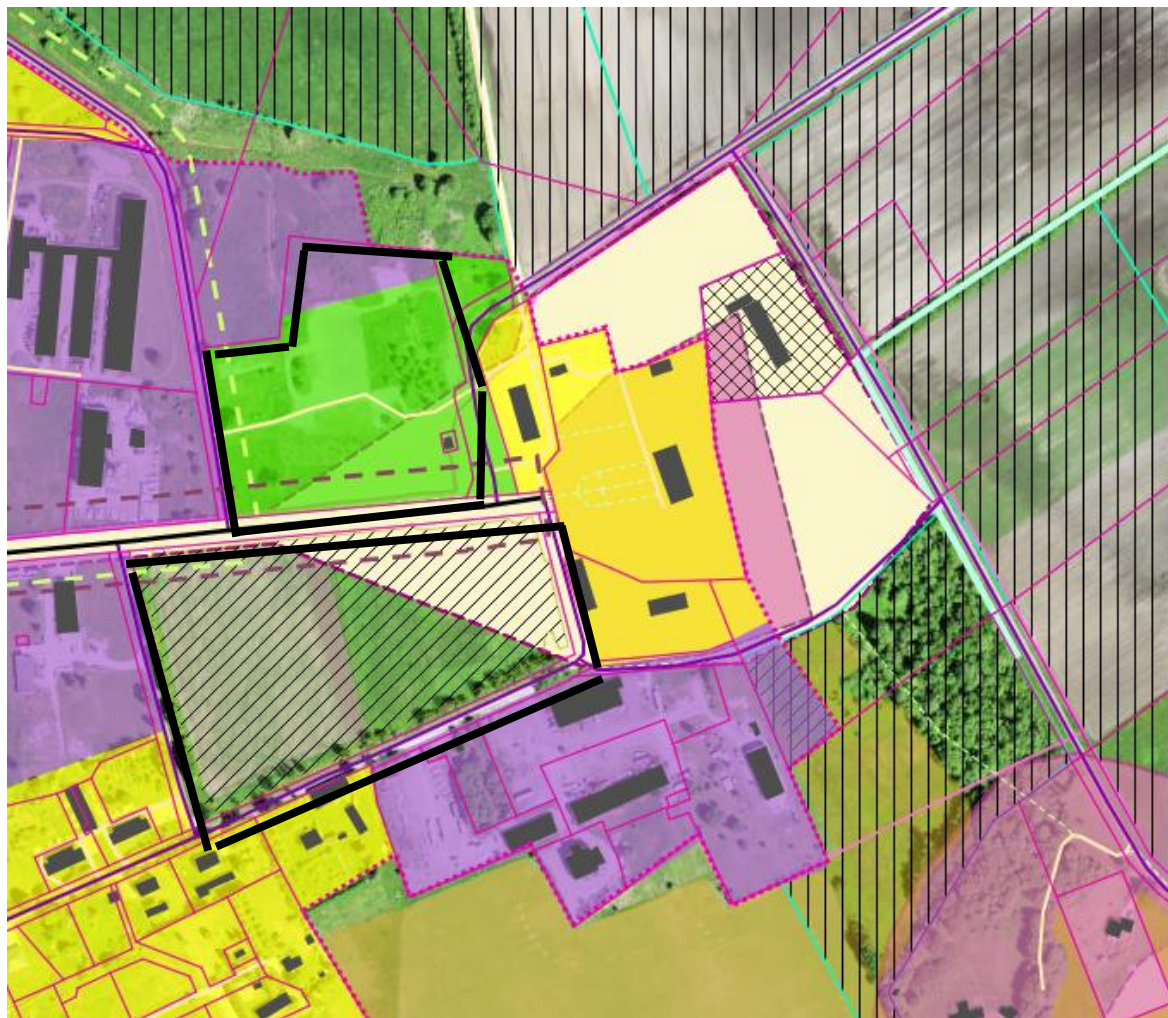
Saue Vallavolikogu kehtestas 28.06.2021 aasta otsusega nr 40 Saue valla üldplaneeringu. Otsuse jõustumisega muutusid kehtetuks varem kehtinud üldplaneeringud: Saue valla, Saue linna, Kernu valla ja Nissi valla üldplaneering.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal. Õismäe maaüksusele ei ole määratud üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarvet. Möisa tee 23 maaüksusele on määratud maakasutuse juhtotstarbeks haljasala- ja parkmetsamaa ning osaliselt tootmismaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 4 järgi tuleb maa-alade kasutamise kavandamisel 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 alal tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalikud maa-alad.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.1 „Maa-alade üldised kasutamistingimused“ sätestab järgmist:

- maakasutuse juhtotstarbed on kantud üldplaneeringu kaardile. Määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ning ehitustingimused. Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi.
- Maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest, st tuleb kavandada avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaaltoetused, 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.
- funktsionaalse avaliku (üldkasutatava) ruumi säilitamine ja tekitamine;
- Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“ sätestab järgmist: üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast.

Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu on Mõisa tee 23 kinnisasja tootmismaa juhtotstarbega maa-ala muutmine üldkasutatavaks maaks ning maa-alale avalikkusele suunatud multifunktsionaalse spordiväljaku, haljastuse, jalgradade kavandamine ning juurdekuuluvate rajatiste rajamine on kooskõlas valla üldplaneeringuga.



Ioonis 1. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (Mõisa tee 23 ja Õismäe katastriüksused)

Detailplaneeringu algatamisel kehtinud Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukava 2014-2022 (2026) oli kooskõlas detailplaneeringu lahendusega. Arengukava punktis 4.1 oli 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.

Saue valla arengukava kohaselt (Saue valla arengukava 2018-2030) oli märgitud järgmist:

Arengukava punktis 3.2.2. Külaliikumine ja koostöö kodanikuühendustega oli märgitud: MTÜ Ääsmäe Külakogu organiseerib Ääsmäe ja Tagametsa külade piirkonna ühistegevust ja kultuurielu. *Ääsmäe külakeskuses paiknevad reformimata riigimaad, mida Ääsmäe kogukond soovib avalikes huvides kasutusse võtta. Maa-ala soovitakse kasutada ära võimalikult palju juba olemasolevat taristut ning looduskeskkonda (kogukonna poolt on talgute käigus taastatud mõisa pärnaallee, olemasolevaid ümbertöödeldavaid asfaldiplate on võimalik ära kasutada kergliiklusteedeks, õppesõiduplatsiks laste liikluskasvatuse korraldamiseks, tenniseväljakuks jne). Viljapuuparki on plaanis istutada erinevaid viljapuu liike. Ääsmäe kogukond on aastaid hoolitsenud oma piirkonnas elukeskkonna parendamise eest. Projekti käigus loodav park oleks väga pikaajaline projekt ning tagaks ala korrastamise ning muudab oluliselt küla atraktiivsust.*

Täna kehtiva Saue valla arengukava kohaselt (Saue valla arengukava 2024-2035) peatükis 3.5.1 Avalik ruum, heakord, haljastus, puhke- ja rekreatsioonialad tegevuste punktis 5 on märgitud: *Koostöös Ääsmäe Külakoguga Ääsmäe keskuslal riigi omandis olevate maa-alade munitsipaliseerimine ning antud maa-ala korrastamine kogukonna huvides (vabaajaveetmise võimaluste tagamine, viljapuupargi ja kasvuhoone-muuseumi planeerimine).*

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 3,2 ha suurusel reformimata riigimaal. Maa-ala asub tiheasustusalal. Ala jaotab kaheks planeeringuala läbiv Ääsmäe mõisa tee. Planeeritud ala piirneb varem välja ehitatud infrastruktuuriga küla keskusega. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad, Ääsmäe mõisahooned ning äri- ja tootmismaad. Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Mõisa tee 23 maa-alal 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 kinnisasajad:

- osaliselt Õismäe kinnisasi (katastritunnus 72601:001:1433, sihtotstarbeta maa 100%, suurusega 44155 m²);

- Mõisa tee 23 kinnisasi (katastritunnus 72601:001:1440, sihtotstarbega maa 100%, suurusega 28363 m²);

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;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd ulatusega 1 m äärmistest kaablitest;
- elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevöönd ulatusega 2 m mõlemal pool liini telge;
- elektriõhuliini mastitõmmits või tugi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, on kaitsevööndi ulatus 1 m selle projektsioonist.

5 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

5.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kahe riigimaa munitsipaalomandisse taotlemiseks:

POS nr 1: Mõisa tee 23 maa-alast on planeeritud moodustada üks üldkasutatava maa 100% sihtotstarbega kinnistu.

POS nr 2: Õismäe katastriüksuse maa-alast on planeeritud moodustada üks kinnistu: üldkasutatava maa 100% sihtotstarbega, suurusega 3400 m².

5.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

POS 1 krundile on lubatud rajada kuni viis abiehitist üldkasutatava alale kavandatavate rajatiste lähedusse (nt tenniseväljaku kõrvale abihoone, pargi lähedusse lehtla, multifunktsionaalne spordiväljak, autoparkla jms).

POS 2 krundile ei ole määratud ehitusõigust.

EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

POS 1

- | | |
|---|--|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve: | Üm (üldkasutatav maa)100% |
| • Detailplaneeringu alaliikide kaupa: | HP - haljasala maa 50% |
| | PS - puhke- ja spordirajatiste maa 50% |
| • Hoonete suurim lubatud arv: | 5 (abihooned) |
| • Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: | 300 m ² |
| • Hoone suurim lubatud kõrgus: | 5 m |
| • Hoone suurim lubatud korruselisus: | 1 |

POS 2

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üm (üldkasutatav maa) 100%
- Detailplaneeringu alaliikide kaupa: HP - haljasala maa 100 %

5.3 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.

5.4 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Ääsmäe mõisa tee äärne allee tuleb säilitada. 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.

Kavandatav tegevus (katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine on kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine.

Heakorra tagamiseks tuleb olmejäätmed koguda süvamahutitesse. Jäätmete sortimine peab vastama Saue valla jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt jäätmeseadusele ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

5.5 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 tehnovõrkudega on näidatud nähtavuskolmnurkade asukohad.

Riigitee ääres on parkimine keelatud, parkimine on lahendatud krundisiseselt. Krundile POS 1 on planeeritud üks parkla 50 parkimiskohale (ühe parkimiskoha laius 2,6 x 5,0 m). Parkimiskohtade vajadus ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

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 sõidukiga Voore teelt ning jalgsi ja jalgrattaga Kaseurva ja Voore teelt. POS 1 krunt piirneb lõunast valgustatud kergliiklusteega, Sõidukitega pääseb krundil POS 1 planeeritud parklasse ning vajadusel planeeritud rajatisteni ning neid teenindavate abihooneteni. Krundisisesest sõidu- ja kõnniteede asukohad tuleb täpsustada projektiga.

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

5.6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

5.6.1 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.

5.6.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

5.6.2.1 Veevarustus ja reoveekanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on lähtutud Saue valla üldplaneeringust, Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast, Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjast ja Aktsiaselts KOVEK 28.03.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahendamiseks. Planeeritud alale kavandatud tegevused on peamiselt hooajalised.

Arvutuslikud vooluhulgad, mis täpsustatakse ehitusprojektiga:

- Veevarustus: 2 m³/ööp
- Kanalisatsioon: 2 m³/ööp
- Välimine tulekustustusvesi: 10,0 l/s

Krundile POS 1 on ka ette nähtud veevarustuse liitumispunktid, et varustada veega alale kavandatud abihooned (nt tenniseväljaku kõrvale rajatav abihoon, milles asub dušširuum ja wc). Kavandatud on avalik joogiveekraan, soovitatav asukoht mänguväljaku ja tenniseväljakute vahelisel alal. Krundile POS 1 on kanalisatsiooni liitumispunktid kavandatud olemasolevatele torustikele.

Planeeringuala veevarustuseks tuleb projekteerida torustik De32-110 mm. Liitumispunkti projekteerida kiilsiber 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole. Planeeringulahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Reovee ärajuhtimiseks projekteerida iseoolne kanalisatsiooni torustik De160mm, mille kaudu juhtida reovesi kuni liitumispunktini Voore teel. Reovee kanalisatsioonitorustik on ette nähtud lahkoolne. Planeeringulahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

5.6.2.2 Sade-, pinna- ja drenaaživee lahendus

Sade-, pinna- ja drenaaživee juhtimine reovee kanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademeveed tuleb juhtida krundisiseselt pinnasesse või krundil POS 1 olemasolevasse kraavi. Kuna planeeritud hoonete täpne asukoht ei ole teada, siis tuleb sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektiga. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

5.6.2.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud ehitiste minimaalne tuleohutusklass on TP3 (minimaalne lubatav). Kavandatud on IV kasutusviisiga hooned (põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m²). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nõutud tuleohutuskujadega. Hooned tuleb projekteerida kooskõlas siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada välise kustutusvee normvooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul. Tuletõrje veevarustus kuni 10 l/s on võimalik tagada läbi olemasolevate hüdrantide. Planeeringualale lähimad hüdrandid asuvad Voore tee L4 kinnistul ja Mõisa tee 15 juures. Vt täpsemalt joonis DP04. Veevõtukoha kasutamine, korrashoid ja tähistamine tuleb teostada vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

5.6.3 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. Planeeringus on ringtoitena elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni ühildatud teedega. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Planeeringus on näidatud tehnotrassid kaabelliinidele ning võimalikud asukohad jaotus-liitumiskilpidele.

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.

5.6.4 Tänavavalgustus

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

5.6.5 Soojusvarustus

Planeeritud hoonestuse soojusvarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, mis täpsustatakse ehitusprojektides.

5.7 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 tehnoõrkudega);
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd ulatusega 1 m äärmistest kaablitest;
- elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd ulatusega 2 m mõlemal pool liini telge;
- elektriõhuliini mastitõmmits või tugi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, on kaitsevööndi ulatus 1 m selle projektsioonist.

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:

- alal ei ole lubatud ehitada hooneid, 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;
- lubatud on kuni 1,2 m kõrguste puidust või paekivist piirete püstitamine (piirete kujundus peab olema kooskõlas kaitsealuse mõisakompleksi ümber oleva ajaloolise eeskujul rajatud piirdega), vt täpsemalt muinsuskaitse eritingimused p 6.1.2;
- haljastuses tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke.
- igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;

- uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast.
- uue hoone projekteerimisel peab hoonestuslaadi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega;
- kõik planeeritud alaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Teeprojekte võib koostada vaid teedeinseneri pädevust omav projekteerija. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel.
- hoonete ja rajatiste projekteerimisel arvestada muinsuskaitse eritingimustega, vt p 6.1.2.

6.1.2 Muinsuskaitse eritingimused

Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeritaval maa-alal koostatud muinsuskaitse eritingimused (töö nr 1875ET1), millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada. Detailplaneeringualale jäävad järgmiste kultuurimälestiste kaitsevööndid: Ääsmäe mõisa ait kuivati, 18. 20. saj. (reg nr 2955), Ääsmäe mõisa park, 18. 20. saj. (reg nr 2956) ja Ääsmäe mõisa peahoone, 18. saj. (reg nr 2957). Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamisel analüüsiti vaateid mõisa peahoonele ja alleele, mille kohaselt allee peab jääma maastikus selgeks dominandiks, sellest lähtudes tuli kaaluda kõrghaljastusega alade paigutamist. Soovitatavalt rajada viljapuuad ühe piiritletud tervikliku alana laiendades olemasolevat õunapuuad.

Muinsuskaitse eritingimused:

1. Ehitiste (st hoonete ja maapealse mahuga rajatiste) püstitamine mälestiste kaitsevööndisse ei ole lubatud. Lubatud on kuni 1,2 m kõrguste puidust või paekivist piirete püstitamine. Piirete kujundus peab olema kooskõlas kaitsealuse mõisakompleksi ümber oleva ajaloolise eeskujul rajatud piirdega.
2. Kaitsevööndis olev allee tuleb säilitada ja taastada samal istutusjoonel ning sama sammuga. Kui samas asukohas taastamine ei ole võimalik, tuleb valida muu korrapärane istutussamm. Allee tervikuna taastamist tuleb kaaluda, kui algsest alleest on säilinud veerand puudest või alla selle. Tervikuna uuendamisel võib viitena ajaloolisele alleele alles jätta mõned paremas seisus vanad puud.
3. Kaitsevööndis olevad sõiduteed ja kergliiklusteed tuleb säilitada olemasolevas asukohas. Kergliiklusteed on lubatud pikendada piki Voore teed põhja suunas. Kaitsevööndis on lubatud täiendavate kuni 3 m laiuste kergliiklusteede rajamine. Teedel on lubatud asfaltkate, tänavakivikate või munakivikate. Laiemad kergliiklusteed on käsitletavad platsidena ning neil on lubatud vaid vett läbilaskev kate.
4. Kaitsevööndisse kavandatud parkimisplatsidel ei ole lubatud asfaltkate. Iga parkimisplats tuleb jaotada kuni 10-kohalisteks haljastusega eraldatud osadeks.
5. Hooneid ega muid maapealse mahuga ning vaatevälja varjavaid ehk üle 1,2 m kõrgusi ehitisi ei tohi püstitada Mõisa tee äärde 100 m ulatuses tee servast (vt joonis). Lubatud madalama ehitisena on eelkõige silmas peetud piirdeaeda, kuid ka võimalikke maapinnaga püsivalt ühendatud väikevorme.

6. Mõisa peahoone ümbrusest ja Mõisa teelt avanevates vaatesuundades tuleb kavandatavad võimalikud maapealse mahuga ehitised varjestada haljastusega (põõsad, põetud või pügamata hekk) või muul konteksti sobival viisil (nt mälestistega kokku sobivast materjalist, vormiga ja suurusega võresein ehitamine koos ronitaimedega). Mälestiste kaitsevööndis ei ole päikesepaneelide rajamine lubatud.

7. Soovitav on näha ette Oru alajaama ümberehitamine ilma hooneta kioskalajaamaks või alajaama üleviimine teise asukohta Mõisa teest vähemalt 100 m kaugusele. Alajaam säilitamisel tänases kohas tuleb see haljastusega või muul konteksti sobival viisil varjestada eelkõige alleelt ja mõisasüdamest avanevates vaatesuundades.

8. Kõrghaljastuse rajamine planeeringualal on lubatud ajaloolisi istutusviise kasutades sellise paigutusega, mis tagab oluliste vaadete säilimise. Kavandatav viljapuuad tuleb paigutada alleepuudest vähemalt 15 m kaugusele, et tagada allee säilimine ja taastamine eraldiseisva haljastusliku dominandina (vt joonis).

9. Ehitustöödeks ja järelevalveks on vajalik taotleda luba muinsuskaitseametilt seadusega ette nähtud korras.

10. Eritingimused kehtivad vastavalt kultuuriministri 04.07.2011 määruse nr 14 Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord § 5 lg 4 viis aastat kooskõlastamise hetkest. Muinsuskaitseamet võib mälestise või ehitise omaniku või valdaja kirjaliku taotluse alusel pikendada muinsuskaitse eritingimuste kooskõlastuse kehtivuse tähtaega ühe korra kuni viie aasta võrra.

6.1.3 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.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt (09.10.2024 seisuga) ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualast ca 230 m kaugusele jääb III kategooria kaitsealuse liigi rukkiräagu (Crex crex; KLO9119084) leiukoht.

Keskkonnaamet on esitatud materjalidega tutvunud ning märgib järgnevat: Looduskaitsealade § 55 lg 6 alusel on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Ettevaatusprintsipi järgi tuleb mürarikkeid töid vältida rukkiräagu pesitsusperioodil (ajavahemikus 15.05 – 30.08).

6.1.4 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 1 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 (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.1.5 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 Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja nõuetest tuleb tagada välise kustutusvee normvooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul. Kustutusvesi on tagatud läbi olemasolevate hüdrantide. Lähimad hüdrandid planeeringualale asuvad Voore tee L4 kinnistul ja Mõisa tee 15 juures.

Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

6.1.6 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 selgepiirilisel 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 koostada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Tööprojekti koostamiseks taotleda Aktsiaseltsilt KOVEK uued tehnilised ja liitumistingimused. Vee- ja kanalisatsiooni torustike ja rajatiste projekteerimise ja ehitamise kulud jäävad arendaja kanda. Tehnilised tingimused vee – ja kanalisatsiooni

torustike ehitusprojekti koostamiseks väljastatakse peale liitumislepingu sõlmimist. ÜVK osa projektdokumentatsioon tuleb esitada kooskõlastamiseks digitaalselt vähemalt järgmises koosseisus: projektiala geodeetiline mõõdistus; rajatavate ÜVK torustike asendiplaan mõõtkavas 1:500 ja torustike pikiprofiilid; seletuskiri koos materjalide spetsifikatsiooniga ja vooluhulkade arvutusega.

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 projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.