



**Planeeringu  
koostaja:**

OÜ Ferrysan  
Muskaadi 14  
Saue linn 76506  
Saue vald, Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. +372 5221744

**Töö nr:** 14-24

**Detailplaneeringu  
koostamise  
korraldaja:**

**Saue Vallavalitsus**  
Kütise tn 8  
Saue linn 76505  
Harju maakond  
e-mail: info@sauevald.ee  
tel. +372 679 0180

**Huvitatud  
isik:**

Raul Jukk

**HARJU MAAKOND, SAUE VALD, ALLIKU KÜLA**

**JÕEKÄÄRU TEE 2 JA 4 KATASTRIÜKSUSTE JA  
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc**

**Maastikuarhitekt -planeerija: Riiu Efert, MSc**

**TALLINN 2026**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
1.3. Kasutatud dokumendid ja abimaterjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
2.1. Asukoht .....	5
2.2. Maakasutus.....	6
2.3. Hooned ja rajatised.....	6
2.4. Planeeritava ala ja kontaktvööndi üldine iseloomustus .....	6
2.5. Tehnovõrgud .....	6
2.6. Haljastus .....	7
2.7. Piirangud .....	7
2.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng .....	7
2.9. Alal kehtiv detailplaneering .....	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS .....	8
3.1. Krundijaotus ja hoonestus .....	9
3.1.1. Planeeritud krundistruktuur.....	9
3.1.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil. ....	9
3.2. Projekteerimise põhimõtted. ....	9
3.2.1. Kruntide ehitusõigus .....	10
3.2.2. Arhitektuursed piirangud .....	10
3.3. Heakord, haljastus, piirded.....	11
3.4. Vertikaalplaneerimine .....	11
3.5. Teed.....	11
3.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale ja planeeringuala siseteed .....	11
3.5.2. Parkimine .....	12
3.5.3. Juurdepääs kallasrajale.....	12
3.6. Tehnovõrgud .....	12
3.6.1. Veevarustus.....	12
3.6.2. Reovee kanalisatsioon.....	12
3.6.3. Sademevee lahendus .....	13
3.6.4. Elektrivarustus .....	13
3.6.5. Sidevarustus .....	13
3.6.6. Soojavarustus .....	14
3.6.7. Välisvalgustus .....	14
3.7. Keskkonnatingimused .....	14
3.7.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	14
3.7.2. Müra, insolatsioon, valgusreostus .....	15
3.7.3. Põhjavee kaitse.....	15
3.7.4. Radoon .....	15
3.7.5. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed .....	16
3.8. Tuleohutuse tagamine .....	16
3.9. Kuritegevusriskide vähendamine .....	16
3.10. Piirangud.....	17
3.10.1. Servituudid.....	17
3.10.2. Kalda piiranguvöönd .....	17

3.10.3. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd .....	17
3.10.4. Tehnovõrkude kaitsevööndid.....	17
4. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	17

## **JOONISED**

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2: Tugiplaani M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

Joonis 4: Illustratsioon

## **SELETUSKIRI**

### **1. ÜLDOSA**

Planeeritava ala moodustavad Saue vallas Alliku külas asuvad Jõekääru tee 2 (katastritunnus: 72701:002:1517) ning Jõekääru tee 4 (katastritunnus: 72701:002:1518) katastriüksused. Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,15 ha.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 21.08.2025 korraldus nr 671.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saue Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on Ferrysan OÜ arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on katastriüksuse kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamine.

Eesmärk on jagada Jõekääru tee 2 ja 4 katastriüksused viieks elamumaa krundiks, üheks transpordimaa ning kaheks üldkasutatava maa krundiks. Elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Transpordimaale ja üldkasutatava maa katastriüksusele kavandatakse kergliiklusteed ning haljasala. Juurdepääs detailplaneeringu alale kavandatakse Jõekääru teelt. Planeeringualale ligipääsuks vajalik transpordimaa eraldatakse ja võõrandatakse Aasa tee 1, 3 ja 5 katastriüksustelt.

#### **1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- Topo-geodeetilise alusplaani on koostanud Geodeesia24 OÜ 19.10.2023 a, töö nr 8373-23.

#### **1.3. Kasutatud dokumendid ja abimaterjalid**

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 843:2016 „Linnaänavad“;
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 );
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26);

- Saue valla heakorraeskiri (Saue Vallavolikogu 25.02.2021 määrus nr 6);
- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid;
- Eesti Geoloogiateenistus. Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1. Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas Saue valla põhjaosas paiknevas Alliku külas. Planeeringuga käsitletavat Jõekäärü tee 2 ja Jõekäärü tee 4 kinnistud jäävad Alliku küla loodeserva, Veski tee (11185 Hüüru-Alliku-Saue tee) ning Vääna jõe vahelisele maa-alale.

Juurdepääs planeeringualale on Veski teelt.



**Joonis 1.**  Planeeringuala asukoht (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2025)

**Tabel 1.** Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Jrk nr	Kinnistu nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Kinnistu pindala
1	Veski kergtee L15	72601:001:0360	Transpordimaa 100%	144 m <sup>2</sup>
2	Jõekäärü tee 1	72601:001:0359	Elamumaa 100%	5838 m <sup>2</sup>
3	Jõekäärü tee 3	72701:002:1516	Elamumaa 100%	4533 m <sup>2</sup>
4	Jõekäärü tee 6	72701:002:0412	Maatulundusmaa 100%	6485 m <sup>2</sup>
5	Aasa tee 5	72701:002:1551	Elamumaa 100%	5008 m <sup>2</sup>
6	Aasa tee 3	72701:002:1548	Elamumaa 100%	5006 m <sup>2</sup>

7	Aasa tee 1	72701:002:1546	Elamumaa 100%	5007 m <sup>2</sup>
8	11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L4	72701:002:0378	Transpordimaa 100%	2783 m <sup>2</sup>
9	11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L3	72701:002:1537	Transpordimaa 100%	3446 m <sup>2</sup>

Aasa tee 1, Aasa tee 3 ja Aasa tee 5 kinnistud on osaliselt kaasatud detailplaneeringualasse juurdepääsude planeerimise osas.

## 2.2. Maakasutus

Jõekääru tee 2 katastriüksus:

- katastritunnus: 72701:002:1517;
- sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 12244402;
- katastriüksuse pindala: 5920 m<sup>2</sup>

Jõekääru tee 4 katastriüksus:

- katastritunnus: 72701:002:1518;
- sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 6851602;
- katastriüksuse pindala: 5546 m<sup>2</sup>

## 2.3. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel Jõekääru tee 2 ja Jõekääru tee 4 kinnistutel ehitisi ei asu.

## 2.4. Planeeritava ala ja kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala paikneb Alliku küla loodeosas, moodustades ühtse terviku põhja poole jääva Hüüru külas Veski tee ääres asuva elamualaga. Kontaktalas paiknevad katastriüksused on valdavalt elamumaa sihtotstarbega.

Planeeritav ala on endine põllumaa. Maapind on tasase reljeefiga, kõrguste vahemik abs. +23,64 m kuni abs. +25,22 m. Jõekääru tee 2 kinnistu põhja- ja läänepiirile on rajatud kuivenduskraav. Ligikaudu 100 meetrit planeeringualast ida pool voolab Vääna jõgi.

Läänes külgneb planeeringuala Veski teega (11185 Hüüru-Alliku-Saue tee). Veski tee on ca 6,7 m laiuse asfaltkatendiga kõrvalmaantee, millel kehtib kiirusepiirang 60 km/h. Planeeringualast põhja poole on Veski tee lääneküljele rajatud kergliiklustee, mis lõpeb planeeringuala piiril. Veski tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on Maa- ja Ruumiameti Teeregistri andmetel 1140 autot.

Planeeringuala naaberkinnistutel paiknevad hooned on kahekorruselised, viilkatustega üksikelaud. Põhjapoolsele jäävad Hüüru külas paiknevad elamud on rajatud erinevate katusekallete ja -tüüpidega. Välisviimistluses on kasutatud puitu või krohvi. Ühtset arhitektuurilist lahendust välja kujunenud ei ole. Piireteks on kasutatud erineva kõrgusega võrk- ja puitaedu, hekke ja puid.

## 2.5. Tehnovõrgud

Alal paiknevad drenaažitorustikud. Jõekääru tee 2 ja Jõekääru tee 4 kinnistute põhjapiirile on paigaldatud elektrikilp, mis saab toite planeeringualast põhjapool kulgevast madalpinge õhuliinist. Nimetatud õhuliini kaitsevöönd lõikab väikeses osas Jõekääru tee 2 kinnistu loodenurka.

## 2.6. Haljastus

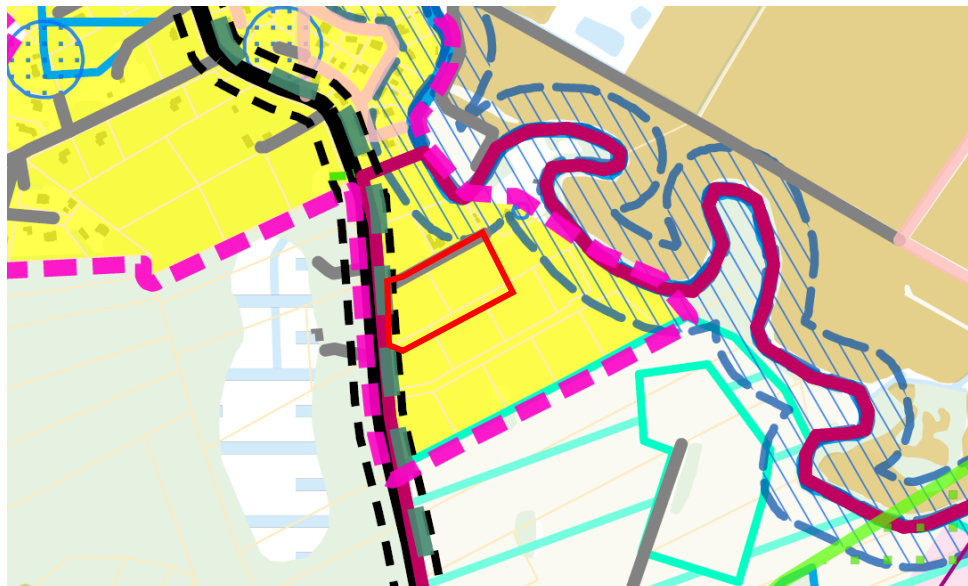
Planeeringuala on endine põllumaa. Kõrghaljastus alal puudub. Maantee äärne on osaliselt võsastunud ning Jõekäärü tee 4 kinnistu lõunaossa on istutatud viljapuid. Osaliselt on kinnistute piiridele rajatud hekk.

## 2.7. Piirangud


- Väana jõe kalda piiranguvöönd – 100 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist (üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud);
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd – 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (11185 Hüüru-Alliku-Saue tee);
- Elektripaigaldise kaitsevöönd – 2 m madalpinge õhuliini teljest, 2 m jaotusseadmest.

## 2.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal ning pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alal (tähistatud maakasutusplaanil kollase värviga). Maantee äärde on planeeritud kergliiklustee.



Joonis 2. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust.

 Planeeringuala asukoht

Üldplaneeringu kohaselt on pere- ja ridaelamumaa üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamajade ehitamiseks ette nähtud maa.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega (Saue valla üldplaneering p 4.4):

- 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);
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200–2400 m<sup>2</sup> ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000–3000 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
- väiksemaid krunte kui 1200 m<sup>2</sup> 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%;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

## **2.9. Alal kehtiv detailplaneering**

Planeeringualal kehtib Jõemaa, Jõepere, Imutmäe, Kaharsöödi II detailplaneering (planID 66174, omavalitsuse planeeringu nr 349), mis kehtestati Saue Vallavalitsuse 19.12.2006 korraldusega nr 1338.

Planeerimise eesmärk: maakasutuse sihtotstarbe muutmine; ettepanekute tegemine uute kruntide moodustamiseks; hoonestusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine; tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine; teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduse määramine; seadusjärgsete piirangute määramine; liikluskorralduse ja parkimistingimuste põhimõtteliste lahenduste koostamine; heakorrastuse, haljastuse ja jäätmekäitluse põhimõtteliste lahenduste koostamine.

Detailplaneeringujärgsed jagamistoimingud on käesolevaks ajaks tehtud, moodustatud kruntidest on hoonestatud üks.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Jõemaa, Jõepere, Imutmäe, Kaharsöödi II detailplaneering kehtetuks käesoleva detailplaneeringu planeeringuala osas.

## **3. PLANEERINGU LAHENDUS**

Planeeringualale kavandatakse üksikelamu maa sihtotstarbega krundid, juurdepääsuks tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krunt ning avalikuks kasutamiseks mõeldud haljasala maa ning kergliiklusmaa sihtotstarbega krundid.

Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ja seatakse hoonestustingimused üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Üksikelamu maa kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Elamud on lubatud kuni 2-korruselised, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Hoonetele on lubatud ehitada üks maa-alune korrus.

Planeeringulahenduses näidatud haljastuse ja elamukruntidele juurdepääsude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse projekteerimisetapis.



Planeeritavatele elamukruntidele tagatakse juurdepääs planeeritavalt teemaa krundilt ning naaberkinnistutele rajatavalt teemaalt (Aasa tee 1, Aasa tee 3 ja Aasa tee 5). Käesolev planeeringulahendus seotakse planeeringualast lõuna poole kavandatud detailplaneeringu lahendusega.

Juurdepääs planeeringualale kavandatakse olemasoleva mahasõidu kaudu riigimaanteelt 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee läbi Jõekäärü tee 1 kinnistu, millele tehakse ettepanek määrata juurdepääsuks servituut või seda asendav sundvaldus Saue valla kasuks.

### **3.1. Krundijaotus ja hoonestus**

#### **3.1.1. Planeeritud krundistruktuur**

Jõekäärü tee 2 ja 4 kinnistutest moodustatakse viis üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krunti, üks haljasala maa (HP) ja kergliiklusmaa (LK) sihtotstarbega krunt, üks haljasala maa (HP) sihtotstarbega krunt ning üks tee ja tänava maa-ala (LT) sihtotstarbega krunt.

#### **3.1.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.**

Planeeritud üksikelamu maa sihtotstarbega kruntide hoonestusalad on määratud 4 meetrit krundi piirist sissepoole.

Planeeritav hoonestusala on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehnovõrkudega). Planeeringu joonisel kujutatud hoonete asukohad on soovituslikud ning täpsustatakse ehitusprojektidega. Hooned peavad paiknema hoonestusalal.

### **3.2. Projekteerimise põhimõtted.**

- Hoonete projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).
- Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Planeeritud üksikelamu maa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet. Krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 25%. Elamu lubatud korruselisus on 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Hoonetele on lubatud rajada 1 maa-alune korrus.

Hoonete arhitektuurne lahendus, täpsed välisviimistlusmaterjalid, katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Kuni 20 m<sup>2</sup> hooned (nt. aiamaja, mängumaja vms) arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse. Kuni 20 m<sup>2</sup>-te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule. Neid võib rajada ka väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse ning kujadega (tuleohutus, tehnovõrgud). Järgida tuleb tuleohutusnõudeid ja ehitamise head tava. Rajades väikeehitise krundi piirile lähemale kui 4 m, on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek. Sellise ehitise täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Ehitisealuse pinna alla ei arvestata tehnorajatiste alust pinda ega varikatuseta terrasse ning välistreppe. Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib ehitada ka väljapoole hoonestusalasid.

Planeeritud haljasala maa ja kergliiklusmaa sihtotstarbega ning tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega kruntidele ehitusõigust ei määrata. Kruntidele võib planeerida rajatise (teed, tehnosüsteemid, tänavamööbel, valgustus jne).

### 3.2.1. Kruntide ehitusõigus

**Tabel 2.** Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

pos nr.	krundi planeeritud pindala (m <sup>2</sup> )	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	krundi maksimaalne täisehituse %	hoonete suurim lubatud arv krundil (elamu+abihoone)	hoonete maksimaalne maapealne korruselisus (elamu / abihoone)	hoone maksimaalne maa-alune korruselisus	hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast (m) (elamu / abihoone)	planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %	planeeritud katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %
1	1718	-	-	-	-	-	-	65% HP, 35% LK	65% Üm 35% L
2	1376	-	-	-	-	-	-	100% HP	100% Üm
3	850	-	-	-	-	-	-	100% LT	100% L
4	1501	375	25%	3 (1+2)	2 / 1	-1	9 / 5	100% EP	100% E
5	1503	376	25%	3 (1+2)	2 / 1	-1	9 / 5	100% EP	100% E
6	1503	376	25%	3 (1+2)	2 / 1	-1	9 / 5	100% EP	100% E
7	1502	376	25%	3 (1+2)	2 / 1	-1	9 / 5	100% EP	100% E
8	1513	378	25%	3 (1+2)	2 / 1	-1	9 / 5	100% EP	100% E

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

EP – üksikelamu maa

HP – haljasala maa

LK - kergliiklusmaa

LT – tee- ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

E – elumumaa

Üm – üldkasutatav maa

L – transpordimaa

### 3.2.2. Arhitektuursed piirangud

- põhihoone korruselisus: 2;
- abihoone korruselisus: 1;
- hoonete lubatud maa-alune korruselisus: -1;
- põhihoone kõrgus: kuni 9,0 m;
- abihoone kõrgus: kuni 5,0 m;
- tohib kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust;
- ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil;

- igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele asukohta;
- uue hoone projekteerimisel peab hoonestuslaadi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

### **3.3. Heakord, haljastus, piirded**

Heakorranõuded, kohustused ja piirangud Saue valla haldusterritooriumil, mis on täitmiseks kohustuslik kõigile valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele isikutele ning kinnis- või vallasvara omanikele, on kehtestatud Saue valla heakorra eeskirjaga. Eeskirja eesmärk on tagada valla puhtus, heakord ja säästev elukeskkond.

Planeeringuala on endine põllumaa, kus valdavalt kõrghaljastus puudub. Olemasolevat kõrghaljastust ja kõrgrpõõsastikke tuleb maksimaalselt säilitada. Elamukruntide haljastus kavandatakse ja rajatakse omanike poolt. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on kõrghaljastuse rajamise arvestuslik minimumnorm 1500 m<sup>2</sup> kuni 2000 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 2 puud. Haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Üldplaneeringu kohaselt peab elamualadel jalgsi liikumiseks sobiv ruum (haljasalad, mänguväljakud, kergliiklusteed jmt) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast, seejuures arvestatakse erinevatesse kaitsevöönditesse jäävaid alasid avaliku ruumi hulka 50% koefitsiendiga. Käesolevas planeeringulahenduses on arvestatud antud nõudega. Krundid Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud avalikult kasutatavaks maa-alaks. Tee kaitsevööndisse jääb kavandatud avalikust ruumist (k.a kergliiklustee) 1573 m<sup>2</sup> ning väljaspoole tee kaitsevööndit 1521 m<sup>2</sup>. Seega on planeeringulahenduse järgi arvesse võetava avaliku ruumi pindala 2308 m<sup>2</sup>, mis moodustab planeeritavast alast 20%.

Elamukruntide piiridele võib rajada kuni 1,5 m kõrguse piirde. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt piirkonnas levinud kujunduslaadist. Läbipaistmatuid piirdeaedu mitte rajada. Piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele. Piirdeaedu ei tohi rajada väljaspoole krundi piire.

Haljastuse ja piirete rajamine ei tohi halvendada liiklusohutust.

### **3.4. Vertikaalplaneerimine**

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/- 0 on soovituslik projekteerida planeeritavast maapinnast minimaalselt 0,3 m kõrgemal. Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires. Elamukruntidel on lubatud maapinda tõsta kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine on keelatud.

### **3.5. Teed**

#### **3.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale ja planeeringuala siseteed**

Planeeringualale on võimalik juurdepääs riigimaanteelt 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee läbi Jõekäärü tee 1 kinnistu. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata Jõekäärü tee 1 kinnistule juurdepääsuks servituut või seda asendav sundvaldus Saue valla kasuks.

Planeeritavatele elamukruntidele tagatakse juurdepääs planeeritavalt teemaa krundilt ning naaberkinnistutele rajatavalt teemaalt (Aasa tee 1, Aasa tee 3 ja Aasa tee 5). Krundile Pos 5 on võimalik rajada juurdepääs planeeritavalt teemaa krundilt Pos 3 või

naaberkinnistutele rajatavalt teemaalt. Täpsed juurdepääsude asukohad kruntidele selgitatakse hoonete ehitusprojekti koostamise käigus.

Kavandatavad teed ühendatakse planeeringualast lõuna poole kavandatud detailplaneeringu lahendusega.

Juurdepääsutee ning planeeringuala sisete ehitatakse välja asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm, katendi laius vähemalt 5 m + kindlustamata peenrad 2\*0,5 m). Kavandatud tänava lõppu rajatakse überpööramisplats (suurusega vähemalt 12x12 m).

Planeeringuala sisene kergliiklustee rajatakse asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm), teekatte minimaalne laius 2,5 m.

### **3.5.2. Parkimine**

Lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (parkimismäär – 3 parkimiskohta väikeelamute alal) näeb planeeringulahendus ette 3 parkimiskohta igal elamukrundil.

Parkimine lahendatakse oma kinnistul.

### **3.5.3. Juurdepääs kallasrajale**

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb detailplaneeringutes ja ehitusprojektides ette näha juurdepääs kallasrajale.

Käesolev planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu Väana jõe kallasrajani mööda kavandatavat üldkasutatavat maad ning transpordimaad.

## **3.6. Tehnovõrgud**

Detailplaneeringus esitatakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### **3.6.1. Veevarustus**

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ~2,5 m<sup>3</sup>/d (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Veevarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt AS Kovek poolt 27.10.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest.

Detailplaneeringu ala tarbeks on võimalik veevarustus tagada Veski kergtee L11 kinnistul olevast ühisveevärgist. Liitumiskohast kuni planeeringualani vajalik rajada uus veetoru de 110 mm, arvestades ka edasisi arendusi Aasa teel ja lähiümbruses. Kinnistute liitumispunktid detailplaneeringu alal projekteerida (maakraan) 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole. Tänavatorustikud de 110 mm projekteerida soovitatavalt transpordimaale väljapoole sõidutee ja jalgteel asfaltkatet paralleelselt kanalisatsioonitorustikuga.

### **3.6.2. Reovee kanalisatsioon**

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ~2,5 m<sup>3</sup>/d (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Kanalisatsiooni lahendus on koostatud lähtuvalt AS Kovek poolt 27.10.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest.

Planeeringualal tekkiva reovee ärajuhtimiseks on vajalik projekteerida ja paigaldada reoveepumpla arvestades ka Aasa tee arendust ning rajada reovee survetorustik piki Hüüru-Alliku-Saue teed kuni liitumispunktini survekanalisatsiooniga Veski kergtee L11 kinnistul. Kinnistute ühendamiseks ühiskanalisatsiooniga projekteerida liitumispunktid

(kaevud de400/315mm) 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole. Tänavatorustikud projekteerida soovitavalt transpordimaale väljaspoole sõidutee ja jalgteede asfaltkatet paralleelselt veetorustikuga.

### **3.6.3. Sademevee lahendus**

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust (nt kastmisveeks kasutamine) jms. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele.

Vihmavee ja drenaaži vee juhtimine reovee kanalisatsiooni on keelatud. Soovituslik on rajada sajuvee kogumismahutid kastmiseks või ka tehnilise veena WC pottides kasutamiseks. Täpsemad lahendused kooskõlastada Vallavalitsusega.

### **3.6.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Elektrilevi OÜ poolt 01.09.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 502443.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Meriküla:(Tabasalu) baasil. Tarbimiskohtadele nähakse ette nimetatud alajaama fiidri F4 õhuliini mastidelt 0,4 kV maakaabelliinid. Tarbimiskohtade võrguühendustele nähakse ette kinnistute piiridele liitumiskilbid (mitmekohalistena). Krundi Pos 6 võrguühendust nähakse ette olemasolevast liitumiskilbist 110549LK.

Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõiguse tagatakse servituudialana.

Detailplaneeringu kohaste võrguühenduste loomiseks tuleb esitada liitumistaotluse(d), sõlmida liitumislepingu(d) ja maksta liitumistasu.

### **3.6.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Enefit AS poolt 22.09.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-E-20250922-120.

Olemasoleva sidevõrguga liitumise kohaks on Enefit AS olemasolev sidevõrk õhuliinil, millest teostada toruväljavõtte mastil (koordinaatidega: XY: 6581844.70, 530757.05).

Jõekäärü tee 2 ja Jõekäärü tee 4 operaatorineutraalse sidevõrguga liitumise tarbeks jätkata olemasolevast sidevõrgu õhuliini multitorust tehtavat väljavõtet, uue maasisese multitoruga. Liitumispunktidest teostada väljavõtteid 1x7/3,5 mikrotorudega. Fiiberoptiline kiud puhutakse liitumispunktidest olemasolevast vahejaotuskapist C1136-DP3. Multitoru lõppu paigaldada markerpall. Sidevõrk planeerida ja projekteerida elektrivõrguga samasse trassi, side liitumispunktid planeerida ja projekteerida elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale. Täpsem tehnorajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.

Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhendada järgnevat juhendist: <https://public-docs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Ala sidevarustuse võib lahendada ka mobiilside baasil.

### **3.6.6. Soojavarustus**

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele. Päikesepaneelide kasutamisel peab need integreerima hoonete arhitektuursesse lahendusse.

### **3.6.7. Välisvalgustus**

Kavandatud juurdepääsutee ehitatakse välja koos LED-optilise tänavavalgustusega. Valgustusel on oluline osa piirkonna turvalisemaks muutmisel. Valgustus ei tohi tekitada ümbruskonda häirivat valgusreostust ega tekitada pimedaid nurgataguseid. Välisvalgustus lahendatakse projekteerimise etapis.

### **3.7. Keskkonnatingimused**

Kavandatav tegevus 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.

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. Puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

#### **3.7.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine**

Saue valla jäätmehoolduseeskirjaga (Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26) on kehtestatud Saue valla haldusterritooriumil jäätmehoolduse nõuded, korraldatud jäätmeveoga hõlmatud jäätmeliigid, veopiirkonnad, vedamise sagedus ja aeg, jäätmeveo teenustasu suuruse määramise kord ning järelevalve teostamine jäätmekäitluse üle.

Jäätmete kogumise jaoks planeeringualal on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Jäätmemahuti peab paiknema naaberkinnistu piirist vähemalt kolme meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Planeeringus on näidatud soovituslikud prügikonteinerite asukohad, mida täpsustatakse projekteerimisetapis.

Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Jäätmete käitlemine väljaspool vastavat luba omavaid jäätmekäitluskohi on keelatud, välja arvatud oma kinnistul tekkivad aia- ja haljastujäätmed (lehed, okkad, oksad, pinnas ja kivid jms), immutamata puit, biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed ning omal kinnistul tekkinud tellised ja kivid, mida võib käidelda oma kinnistu piires Saue valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud korras. Kompostimiskoht (aun või nõu) peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

Elamukruntidel on kohustus liituda omavalitsuse korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile

tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs järgides seejuures Saue valla jäätmehooldusekirja ning jäätmevedaja poolt kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

### **3.7.2. Müra, insolatsioon, valgusreostus**

Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks naaberhoonete paiknemisega. Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Hoonete sees leviv müra ning vibratsioon on reguleeritud rahvatervishoiu seadusega (§ 16 lg 5).

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Valgusreostuse vältimiseks kasutada üldised valgusreostuse piiramise põhimõtteid (Tallinna Tehnikaülikooli Füüsikainstituudi poolt koostatud aruanne „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis (2012))“:

- Esemete ja objektide valgustamist peab teostama selliselt, et valgus ei leviks horisondile, otse taevasse, elamute akendest sisse, kaitstavate liikidega asustatud aladele ja looduslikesse veekogudesse.
- Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel tuleb valida sobiv valgustuse intensiivsus, ajastus, kestvus ja spektraalne jaotus selliselt, et see ei häiriks silma kohanemist pimedatel aladel, ei mõjutaks teiste liikide elurütme, ei suurendaks terviseriske, oleks tagatud ohutus liiklemisel ja oleks garanteeritud maksimaalne energia kokkuhoid.
- Valgusreostuse vähendamiseks tuleb kehtestada öine ajakava (23.00-07.00), millest võib kõrvale kalduda teatud juhtudel, kui valgustus on nõutav ohutuse või erinevate avalike tegevuste läbiviimise tagamiseks.
- Välisvalgustuseks tuleb kasutada üldjuhul valgusreostust mittetekitavaid valgusteid, mis on paigaldatud selliselt ja mida kasutatakse viisil, et on tagatud energia minimaalne tarbimine ja valguse mittelevimine sihtkohtadest eemale.
- Valgusreostuse sätteid ei kehtestata turvalvalgustusele, signaalvalgustusele, tava- ja eriotstarbelistele töötuledele, sadamavalgustusele ja ehisvalgustusele (1. detsembrist kuni 15. jaanuarini).

### **3.7.3. Põhjavee kaitse**

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Seega tuleb rakendada põhjavee kaitse meetmeid.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele, seega on põhjavee kaitse planeeringualal tagatud.

### **3.7.4. Radoon**

Lähtuvalt Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardist asub planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga piirkonnas (andmed 2023. aasta seisuga).

Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitustega.

### **3.7.5. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed**

Ehitamisel võivad võimalikeks avariolukordadeks alal olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning need on ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võivad olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised vastama tuleohutusnõuetele ning olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

### **3.8. Tuleohutuse tagamine**

Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on lubatud TP3. Hoonete tuleohutusklassid täpsustatakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on  $\leq 400 \text{ m}^2$  või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on  $\leq 800 \text{ m}^2$ .

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Tuletõrje veevarustus tagatakse veetorustikule paigaldatavate hüdrantidega. Vajalik minimaalne vooluhulk hüdrandis 10 l/s. Alternatiivina võib tulekustutusvee tagada mahutitega/veekoguga. Mahutite puhul kasutada mahutite täitmiseks võimalusel ka vihmavett.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

### **3.9. Kuritegevusriskide vähendamine**

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid



- tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

### 3.10. Piirangud

#### 3.10.1. Servituudid

**Tabel 3.** Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Jõekäärü tee 1 72601:001:0359	Saue vald	Isiklik kasutusõigus	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.

#### 3.10.2. Kalda piiranguvöönd

Planeeringuala põhja- ja kirdeossa ulatub Vääna jõe kalda piiranguvöönd, 100 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Tegevused kalda piiranguvööndis on reguleeritud vastavalt looduskaitseaduse § 37. Alal kavandatud tegevus ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

#### 3.10.3. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

#### 3.10.4. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

## 4. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

#### Tegevuskava:

- huvitatud isik võõrandab Avaliku ruumi katastriüksused (üldkasutatavad maad, transpordimaa) tasuta Vallale koheselt pärast detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga (ca 6 kuud);
- vajalike servituutide seadmine, vajalikud kooskõlastused piirinaabritelt ja maaomanikelt;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamine ning detailplaneeringus kavandatud avalike haljasalade rajamine;
- huvitatud isik on kohustatud rajama kõik detailplaneeringus kavandatud haljasalad (sh ribapargid, pargid, kõrghaljastuse jne) ajaks, millal on valminud kõik detailplaneeringu teed ja tänavad (juurdepääsuteed ja kergliiklusteed);
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede kasutuslubade väljastamine;
- vee- ning kanalisatsioonirajatised antakse tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale AS Kovek. Muud detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Huvitatud isikul ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele;
- elamukruntide lahtimõõdistamine, katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete ehitus;
- hoonete kasutuslubade väljastamine, kasutusloa väljastamise eelduseks on kinnistu piires olevate võrkude, teede väljaehitamine ja haljastuse rajamine.

Huvitatud isiku kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised (sh kavandatud haljasalad) ja tagada nende korrashoid.

Huvitatud isik kohustub omadest vahenditest projekteerima ja välja ehitama Tehnilise infrastruktuuri ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi (üldkasutatavad maad, transpordimaa) katastriüksused tasuta Vallale. Vallale tasuta võõrandatavate katastriüksuste üleandmiseks on sõlmitud enne Detailplaneeringu algatamist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping.

Kõikidele teedele ja rajatistele, mida Huvitatud isik ehitab ja Vallale üle annab, tuleb tagada garantii (teedele 5-aastane, sademevee- ja tänavavalgustuse rajatistele 4-aastane garantii).

Huvitatud isikul on detailplaneeringualale kavandatava madal- ja kõrghaljastuse rajamisega haljastuse hoolduskohustus puude ja põõsaste osas 2 aastat (istutamise hetkest), st puude ja põõsaste kastmine, väetamine, hoolduslõikus, vajadusel istikute väljavahetamine jms.

Kui Huvitatud isik soovib taotleda elamukruntide lahtimõõdistamist ning hoonete ehituslube enne Tehnilise infrastruktuuri valmishitamist, siis on Huvitatud isikul võimalus tagada rajatiste valmishitamist deposiidiga.

Elamumaa kruntide ehitusõigused ning haljastus realiseeritakse kruntide omanike poolt.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Täpsemad Saue Vallavalitsuse ning Huvitatud isiku vahelised kokkulepped ning kohustused on sätestatud dokumendis „Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta“.

Täpsemad tehnilised tingimused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni põhi ja tööprojekti koostamiseks väljastatakse AS Koveki poolt peale detailplaneeringu kehtestamist. Vee- ja kanalisatsiooni torustike ja rajatiste projekteerimise ja ehitamise kulud jäävad arendaja või kinnistuomanike kanda. AS Kovek arendaja või kinnistuomanike poolt rajatud tänavatorustikke, ehitisi ja rajatisi välja ei osta. Hüüru küla veetöötusjaama võimekus on

täna piiratud ja täiendava veevajaduse katmiseks on vaja teha investeeringuid, milles tuleb uutel liitujatel osaleda läbi liitumistasu. Detailplaneeringuala liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on vajalik sõlmida liitumisleping.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik riigitee kaitsevööndisse rajatavad projektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Transpordiametiga.