

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 8-18

Tellij: MTÜ Hubertuse Jahiselts

Kuristiku tn 7
Tallinn 10127
Harjumaa
e-mail: joel_leppik@hotmail.com

HARJUMAA, SAUE VALD, ÄÄSMÄE KÜLA

**ÄÄSMÄE KÜLA MARGUSE-LIINE JA
JUHKAMI KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2019

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. Asukoht, maaomand	5
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.1.2. Hooned ja rajatised	6
2.1.3. Tehnovõrgud ja piirangud.....	6
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	7
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	7
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Kontaktvööndi analüüs	8
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	10
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	10
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	10
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	10
4.2.4. Kruntide ehitusõigus	10
4.2.5. Arhitektuursed piirangud krundil pos 1	11
4.3. Radoon	11
4.4. Haljastus ja heakord	12
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
4.4.2. Võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed	12
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	13
4.4.4. Kuritgevusriskide vähendamine.....	13
4.5. Teed.....	13
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	13
4.5.2. Parkimine.	14
4.6. Tehnovõrgud	14
4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	14
4.6.2. Elektrivarustus	15
4.6.3. Sidevarustus	16
4.6.4. Soojavarustus	16
4.6.5. Maaparandussüsteem	16
4.6.6. Tuleohutuse tagamine	16
4.7. Servituudid.....	17
4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	17
5. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	18

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 10055902 (Juhkami katastriüksus).

Lisa 2: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 8675102 (Marguse-Liine katastriüksus).

Lisa 3: Elektrilevi OÜ 15.12.2017 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 306088.

Lisa 4: Väljavõte maaparanduskaardist.

Lisa 5: Keskkonnaregistrisse kantud puurkaevu/puuraugu andmed.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaani M 1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnoorkudega M 1:1000

KOOSKÕLASTUSED

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

ILLUSTRATSIOON

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu tellija on MTÜ Hubertuse Jahiselts. Planeeritavaks alaks on Marguse-Liine (72704:002:0209, endine Marguse) ning Juhkami (72701:001:1220) katastriüksused.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

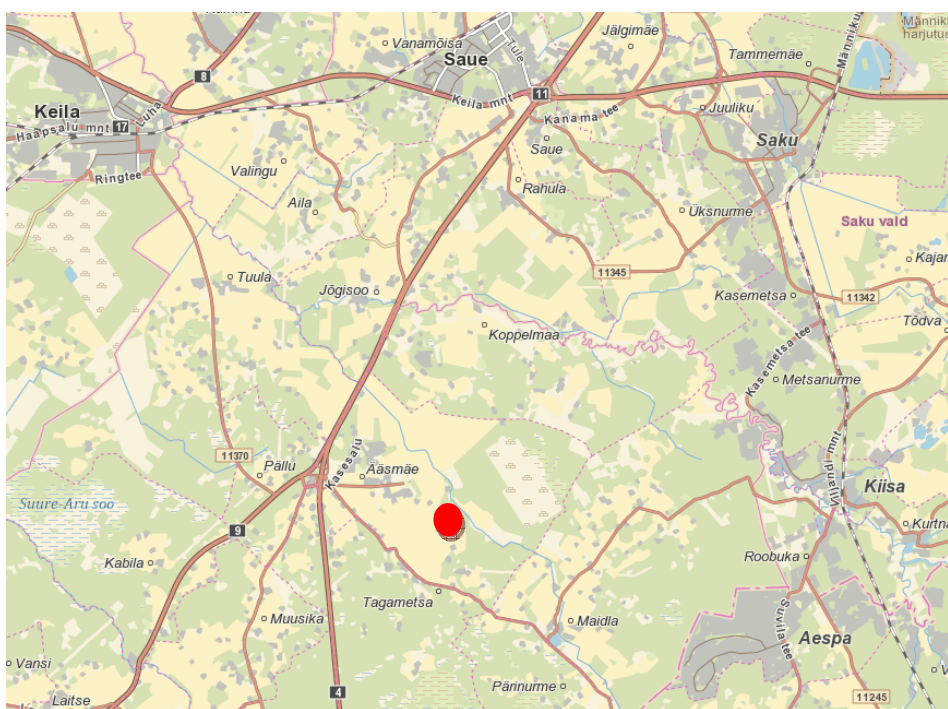
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, mille käigus moodustatakse üks ca 1 ha suurune uus katastriüksus, muudetakse maa sihtotstarve osaliselt äri- ja sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maa) ning määratakse ehitusõigus jahimaja ja selle juurde kuuluvate äri- ja ühiskondlike hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Planeeritava tegevuse eesmärgiks on luua keskkond, mis on suunatud jahiseltsi liikmete kokkusaamise kohana ning looduse ja jahindusega seotud koolituste läbiviimiseks. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav ala asub Ääsmäe külas, Tallinn-Pärnu- Ikla riigimaantee läheduses.

Juurdepääs alale on tagatud Altküla tee L15 katastriüksuselt (72701:001:1219).



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht. Joonisel kasutatud põhikaart on pärit Maa-ameti geoportaalist.

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Juhkami katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 72701:001:1220;
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 10055902;
- katastriüksuse pindala: 7,53 ha;
- omanik: Toomas Vallsalu.

Marguse-Liine katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 72704:002:0209;

- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 8675102;
- katastriüksuse pindala: 6,52 ha;
- omanik: Indrek Männaste.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.



Joonis 2 ● Planeeritava ala asukoht, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistamise aeg 2016-04-30).

2.1.2. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel paikneb Juhkami kinnistul elamu (ehitisregistri kood 116020312), ehitisealuse pinnaga 154 m² ning puurkaev. Lisaks on Juhkami katastriüksusel kolm abihoonet ning kaks varjualust. Tehnovõrkudest paikneb Juhkami kinnistul lisaks puurkaevule elektrikilp. Marguse-Liine kinnistu ei ole ehitisregistri andmetel hoonestatud.

2.1.3. Tehnovõrgud ja piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliinid alla 1 kV, väline tunnus M128671750, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Puurkaev (väline tunnus PRK0057587) hooldusalaga 10m;
- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk RABADIK, maaparandussüsteemi kood: 4109830020280 ja 4109830020290
- Kraavi kaitsevöönd 1m;
- Altküla tee kaitsevöönd ning ehitusjoon 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89);
- Saue Vallavalitsuse 04.02. 2014 korraldus nr 88;
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Looduskaitseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Geodeetiline alusplaan“ M 1:500 (DP Projektbüroo OÜ, 04.01.2019 a. Töö nr: 116-18-G, reg.nr.EEG00053 12.04.2006).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Marguse-Liine ja Juhkami katastriüksuste piire muudetakse ning moodustatakse kokku 3 katastriüksust. Uue, ca 1 ha suuruse krundi (pos 1) nimetuseks saab Hubertuse. Sihtotstarbeks määratakse 50% äri- ja 50% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) ning määratakse ehitusõigus jahimaja ja selle juurde kuuluvate äri- ja ühiskondlike hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Marguse – Liine ja Juhkami kruntide sihtotstarvet ei muudeta, säilib maatulundusmaa sihtotstarve. Vastavalt piiride muutmisele jääb Marguse-Liine katastriüksuse pindalaks 6,02 ha ja Juhkami katastriüksuse pindalaks 7,03 ha. Planeeritava tegevuse eesmärgiks on luua keskkond, mis on suunatud jahiseltsi liikmete kokkusaamise kohana ning looduse ja jahindusega seotud koolituste läbiviimiseks. Juhkami kinnistu on hoonestatud, millel asub olemaolev majavalldus. Ülejäänud osa kinnistutest jäävad jätkuvalt maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega, millele ehitusõigust ei määrata. Määratakse kujade, piirangute ja kitsenduste alad, tehnovõrkude paigutus, üldised ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused ehitiste projekteerimiseks, haljastuspõhimõtted, juurdepääs avalikule teele ning parkimise üldised põhimõtted.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, millele ei ole määratud juhtotstarvet. Planeeritavad kinnistud on reljeefilt tasased, maapinna abs kõrgused jäävad vahemikku 36.36-35.25 langusega Maidla jõe suunas. Ala paikneb maaparandussüsteemi alal. Juurdepääs kinnistule on tagatud vallasiseselt asfaltkattega sõiduteelt. Põhjast piirneb planeeritav ala maaparandussüsteemi peakraaviga, mille ehituskeeluvöönd on 1 m. Kinnistul paikneb kõrghaljastus mida ei ole ette nähtud likvideerida. Juhkami kinnistu on hoonestatud, Marguse-Liine kinnistul hooned puuduvad. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt maatulundusmaa ning elamumaa sihtotstarbega. Ääsmäe küla keskus jääb planeeringualast põhja poole. Ääsmäel on olemas põhikool, noortekeskus, lasteaed ja raamatukogu. Lisaks erinevad ettevõtted.

4.1.1. Planeeringulahenduse vastavus Saue valla üldplaneeringuga

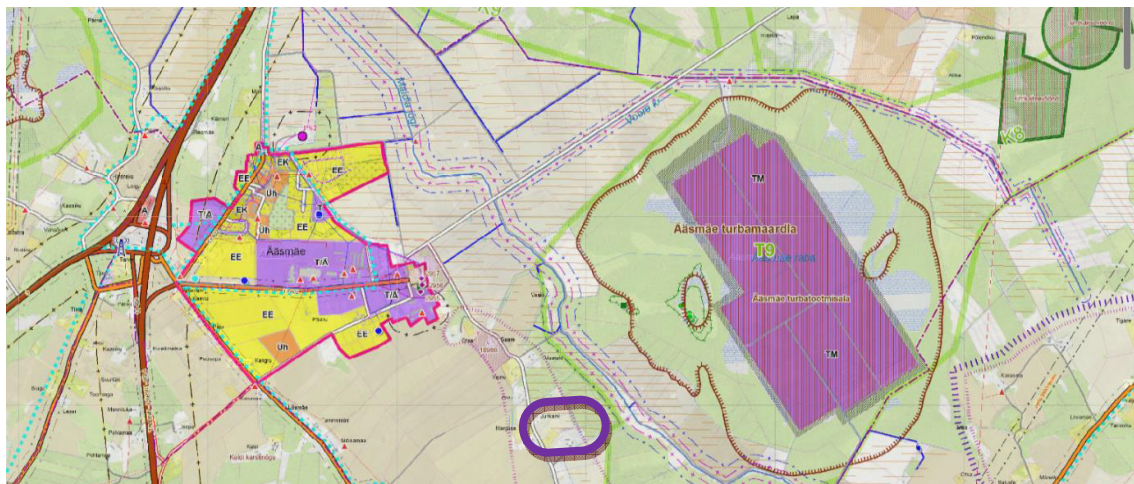
Kehtiva Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89) kohaselt asub detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala hajaasustusalal, millele ei ole määratud juhtotstarvet. Üldplaneeringu kohaselt võib olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende seniste kasutusotstarbe järgi. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.3 sätestab, et hajaasutusega alal tuleb hoonete ja rajatiste


kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata.

Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine.

Hajaasustusega alal on reeglina lubatud kuni kolmest üksikelamust ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid, kus gruppidevaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m. Külade olemasoleva hoonestusega aladel võib hoonegrupis olla kuni 6 üksikelamut, kui suuremat maa-ala arvestades on tagatud kolmeste hoonegruppidega võrreldav hoonestustihedus. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõtte vms) võib olla kuni 1000 m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.

Osaliselt jääb planeeritav ala ka miljööväärtuslike külade keskusalale, mis on üldplaneeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöo kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud külastruktuuri, teedevõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri ning muu avaliku huvi tõttu. Ehitiste planeerimisel tuleb järgida väljakujunenud hajaasustust. Lähtuvalt eeltoodust, ei sisalda koostatav detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



Joonis 3 Väljavõtte Saue valla üldplaneeringu kaardist.  Planeeritava ala asukoht.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus.

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Marguse-Liine ning Juhkami katastriüksustest eraldatakse krunt jahimaja ehitamiseks.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala ning soovituslik hoone paiknemine on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehnoorkudega). Abihooned võivad ulatuda kruntide omavahelise piirini naaberkinnistu omanike omavahelise kokkuleppe alusel.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritavale krundile pos 1 lubatakse ehitada kuni kuus hoonet (1 põhihoone + 5 abihoonet), ehitisealuse pinnaga 1000 m². Põhihoone võib olla kuni kahekorruseline ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9m, abihoone ühekorruseline ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 6m. Olemasolevad abihooned säilivad, juurde ehitatakse vaid põhihoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisiseseelt.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 1000 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 50% Ärimaa (Ä) ning 50% Sotsiaalmaa (Üh);
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- põhihoone 9 m, abihoone 6m;
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone + 5 abihoonet;

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – ei määrata;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – maatulundusmaa;
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- ei määrata;
- Hoonete arv krundil- ei määrata;

Pos 3

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – ei määrata;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – maatulundusmaa;
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- ei määrata;
- Hoonete arv krundil- ei määrata;

4.2.5. Arhitektuursed piirangud krundil pos 1

- Katuse kaldenurk 10 - 45 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madala kaldega;
- Piirete kõrgus on kuni 2,0m. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus lahendada piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, kõrgus maksimaalselt 2,0m;
- Täisehitus 10%;
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, kivi, betooni või krohvipinda. Võib kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõnede normidega.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50 kBq/m³).

4.4. Haljastus ja heakord

- Krundi piire ei ole kohustuslik. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus lahendada piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 2,0 m. Väravad ei tohi avaneda tee poole;
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda;
- Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. 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.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. 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.
- Liituda Saue valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs.

4.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need 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 võib olla avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

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

4.4.4. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.5. Teed

4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringuala asub Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaanteest ca 3 km kaugusel ning piirneb lääneservast vallasisese mustkattega Altküla teega (Altküla tee L15, 72701:001:1219).

Juurdepäas kinnistutele on olemasolevalt asfaltkattega 11247 Ääsmäe-Hageri -, 11403 Ääsmäe mõisa ja Altküla tee kaudu. Altküla teekaitsevöönd on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.

4.5.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks koolituskeskus Linnakeskuse (keskuse klass II kuni IV) alal, kus on parkimiskohtade arvutamise aluseks 1/250m² kohta. Parkimine lahendada omal kinnistul. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoonete projekteerimise käigus, lähtuvalt hoone suuruselt ja ettevõtte tegevusest tulenevatest vajadustest.

Tabel 1. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Koolituskeskus 1pk/ 250m ²	2000	8	11
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-

Kokku:

8

11

Arvutuste kohaselt on esitatud parkimiskohtade arv maksimaalse brutopinna alusel. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

4.6. Tehnovõrgud

4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon.

Veevarustus. Veevarustus on lahendatud Juhkami katastriüksusel (72701:001:1220) paiknevast puurkaevust (PRK0057587). Puurkevu hooldusala on 10 m ning tootlikkus on 0,7 l/s ning 3m³/d. Krundil pos 1 planeeritav tarbitav veekogus on ligikaudu 1,5-2m³/d.

Reoveekanalisatsiooni lahendusena nähakse ette võimalus rajada krundile pos 1 oma biopuhasti. Arvestama peab asjaoluga, et planeeringualal on nõrgalt kaitstud põhjavesi (kõrge reostusohhtlikkus). Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht filtratsioonimooduliga 0,0001–

0,005 m ööp ja alapid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas. Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2m paksune savi- või liivsaviikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht (teisisõnu, kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel) võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse neile esitatud nõudeid. Imbsüsteemi asukohaks tuleb planeerida ala, kus imbväljak oleks 10 meetrise sanitaarkaitse- või hooldusala joogiveekaevudest vähemalt 60 m kaugusel. Kui puurkaevu sanitaarkaitseala on suurem, ei tohi see kattuda imbsüsteemi kujaga (50m).

Imbväljaku kaugus hoonetest peab olema vähemalt 10 m.

Juhul kui biopuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik neile esitatud tingimusi täita, tuleb rajada kogumismahutid.

Biopuhasti ja imbväljaku täpne asukoht selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama biopuhastile ning puurkaevudele esitatavatest nõuetest.

Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 15.12.2017.a väljastatud tehnilised tingimused nr 306088.

Krundi pos 1 liitumine tagatakse Juhkami kinnistul olevast elektrikilbist. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide ja kilpide täpsed asukohad määratakse hoonete ehitusprojekti.

4.6.3. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.6.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.6.5. Maaparandussüsteem

Alal paiknev maaparandussüsteemi drenaažitorustik nähakse ette osaliselt (krundi pos 1 ulatuses) likvideeritavana. Krundil pos 3 peab süsteem töösse jääma. Selleks nähakse ette krundile pos 1 kraav või drenaažitorustik kuni olemasoleva kraavini (vt joonis nr 3 põhijoonis tehnoorkudega).

Tehnoorkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnoorkude lahendus on põhimõtteline.

4.6.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda siseministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Mõisa teel, ca 1,5 km kaugusel. Alale on planeeritud tuletõrjevee mahuti (36m³).

4.7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Juhkami (72701:001:1220) (Pos 3)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine.
Juhkami (72701:001:1220) (Pos 3)	Pos 1	Reaalservituut (planeeritav)	Reaalservituut annab õiguse veetorustiku ning puurkaevu hooldamiseks ja kasutamiseks.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Tegevuskava:

- Katastritoimingud, maasihtotstarbe muutmine Saue Vallavalitsuse korralduse alusel ning kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine.
- Enne ehituslubade väljastamist peab olema sõlmitud notariaalsed servituudilepingud (veetorustik, puurkaev, elektriliin) ning tehtud vajalikud kanded kinnistusraamatusse.
- Hoone(te) ehitusloa väljastamine;
- Hoone(te) ehitus;
- Hoone(te)le kasutuslubade taotlemine.

Seletuskirja koostaja: Janika Jürgenson

5. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastav- koostööd tegev organisatsioon/ krundi omanik/ piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus, originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Päästeameti Põhja päästekeskuse Ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor Garri Mölder	21.05.2019 nr 7.2-3.1/4868-4	Planeeritud tuletõrje veemahuti peab vastama EVS 812-6:2012+A1+A2 märkus 2 nõuetele.	Allkirjastatud digitaalselt, kinnitusleht lisatud tabelile	Märkusega arvestada
2	Elektrilevi OÜ, Enn Truuts	15.04.2019	Kooskõlastatud tingimused: 1) Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 2) Liitumiskilbi täpne asukoht määratakse elektriprojektiga	Allkirjastatud digitaalselt, kinnitusleht kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	Märkusega arvestada
3	Põllumajandusameti Põhja regioon, Tõnis Lepp	07.06.2019 nr 14.2-1/14685	Kooskõlastatud.	Allkirjastatud digitaalselt, kiri lisatud tabelile	-
4	Juhkami kinnistu omanik Toomas Vallsalu	23.07.2019	Nõus joonisel oleva jagamisega	Kooskõlastuste joonis 1	-
5	Marguse-Liine kinnistu omanik Indrek Männaste	23.07.2019	Nõus joonisel oleva jagamisega	Kooskõlastuste joonis 1	-