

## Seletuskiri

### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

#### 1.1. Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohad

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Linnavalitsuse 19. jaanuari 2011 korraldusega nr. 7 ja koostatud sama korraldusega kinnitatud lähteülesande DPL-01-11 alusel. Vastavalt Saue Linnavalitsuse ja OÜ AleviKinnisvara, OÜ Saue Kodu ning Olev Suuderi vahel 19. jaanuar 2011 sõlmitud lepingule said viimatinimetatud õiguse ja kohustuse koostada ja finantseerida käesolev Kadakamarja tn. 36 kinnistu detailplaneering. Planeeringu eskiisprojekti avalik arutelu toimus 04. aprillil Saue Linnavalitsuses. Arutelul parandusettepanekuid ei laekunud.

Planeering vastab Saue linna uuele üldplaneeringule, samuti ei näe planeering ette maa senise sihtotstarbe muutmist.

#### 1.2. Planeeringu tellija: OÜ AleviKinnisvara

Aadress: Järve 25-4, 11314 Tallinn

#### 1.3. Planeeringu koostaja: OÜ A3

Tähtvere 18D, 51007 Tartu

Reg. kood. 10914014

Reg. nr. EEP001223

Telefon: 56642572

e-mail: kadri@a3.ee

#### 1.4. Töögrupp:

Projektijuht: Veljo Varind

Arhitekt / vastutav spetsialist: Kadri Soe

### 2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale 2 (kahe) eramukrundi projekteerimine, neile ehitusõiguse määramine ja tehnovõrkudega varustamine ning ülejäänud ehitusõigusega alale senise sihtotstarbe allesjätmine.

Planeeritava ala pindala on ca 1,8 ha.

Andmed planeeritava krundi kohta: Kadakamarja tn. 36 kinnistu registriosa nr. 12389902, katastritunnus 72801:003:0218, pindala 14 531m<sup>2</sup>, omanikuks on Olev Suuder, OÜ Saue Kodu ja OÜ AleviKinnisvara. Lisaks on planeeringualasse kaasatud kinnistuga piirnev 5m laiune ala.

### 3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

**3.1. Saue linna üldplaneering**, kehtestatud Saue Linnavolikogu 16.12.2010 määrusega nr. 18

**3.2. Vana-Keila mnt. 4a maaüksuse detailplaneering**, koostatud OÜ Lootusprojekt poolt, töö nr. 0510, arh. Kersti Lootus ja selle OÜ Inspro poolt koostatud tehnovõrkude osa (töö. nr. 01-07).

**3.3. Saue linna, Vana-Keila mnt. 4a puittaimestiku haljastuslik hinnang**. Koostajad Olev Abner, Jüri Elliku ja Kristi Lilander (kuulub p.3.2. nimetatud detailplaneeringu koosseisu).

**3.4. Saue linna Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt. 2 ja 2a maa-ala detailplaneering**. Koostaja TÜ Arhitektuuribüroo Alis, arh. Urmas Elmik. Töö nr. 05-2002

**3.5. Koostatav Saue linna Tule 24, 24b ja 24c ning Tule põik 1 ja 3 kinnistute detailplaneering**, töö nr. 01B-208. Koostaja Arhitektuuribüroo Studio Beeta OÜ, arh. Urmas Elmik

### 4. Planeeringu lahendus

#### 4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

OÜ EmPe Geodeesia (litsents: 563 MA, MKM EEG 000124) poolt mõõdetud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega mõõtkavas M1:500, 10.03.2011, töö nr. 669

#### 4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus



*Foto 1  
planeeritav ala*

##### 4.2.1. Asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Saue linnas

##### 4.2.2. Katastriüksuse sihtotstarve

- elamumaa

##### 4.2.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeringuala läbib 0.4 kV pingega õhuliin, millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (§2) 2m mõlemal pool liini telge.
- Planeeritaval alal maaparandussüsteemi ei ole.
- Planeeritavale alale ulatub Kadakamarja tänava teekaitsevöönd (5m sügavuselt kinnistu põhjapiirist).



- Planeeritaval alal on ette nähtud Vana-Keila mnt. 4a maaüksuse detailplaneeringuga teeservituut (tagamaks kinnistutele Kesa 20 ja Kadakamarja 22 ligipääsu)

#### 4.2.4. Tehnovõrgud

Välja ehitatud tehnovõrgud (vee-, sadevee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrass) paiknevad Kadakamarja tänaval planeeringuala põhjaservas. Planeeringuala loodenurgas paikneb kavandatavate eramukruntide elektrienergiaga varustamiseks paigaldatud elektrikilp.

#### 4.2.5. Planeeritava krundi piirinaabrid

- Planeeritav katastriüksus on põhjast piiritletud olemasoleva teega (Kadakamarja tänav), mis on samade omanike omandis.
- Krundist läände ja lõunasse jäävad eramukrundid (Kadakamarja 34, Aniisi 5 ja 11).
- Krundist edelasse jääb Kadakamarja 22 kinnistu, kuhu on projekteeritud ridaelamud.
- Idast piirneb planeeringuala tootmismaadega Tule 24c, Tule põik 3 ja Kesa 20 (viimane on Saue Linna Üldplaneeringu alusel ette nähtud muuta korruselamumaaks.
- Kirdest piirneb planeeringuala Tule põik 5 kinnistuga, mis on sihtotstarbelt üldkasutatav maa, kuid on Saue Linna Üldplaneeringu alusel ette nähtud muuta äri- ja korruselamumaaks



*Foto 2  
kinnistust idas paiknev äri-  
ja tootmiskompleks*



*Foto 3  
planeeringuala servas asuv  
Kesa 20 kinnistu*





Foto 4  
eramud (Kadakamarja 30 ja 32)  
planeeringuala kõrval

4.2.6. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed  
Planeeritava kinnistu maapinnakõrguste vahemik jääb vahemikku 35.90 kuni 41.20  
(maksimaalne kõrguste vahe 5,3m). Kadakamarja 36 kinnistu kõrgeim osa jääb krundi  
keskele. Maapinna langus on valdavalt krundi põhja suunas.

#### 4.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

##### 4.3.1. Lähikümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem

Planeeringuala teenindab Kadakamarja tänav (teekoridor 15m, kahesuunaline), mis piirneb  
vahetult planeeringualaga. Praegu killustik-kattega. Projekteeritud eraldi asfaltkate sõidu-  
(laius 4,6m) ja kergliiklustee osale. Olemasolevat liiklussituatsiooni kajastab joonis GP-01  
"Asendiskeem".

Planeeritavad liiklussuunad on näidatud planeeringu joonisel GP-05 "Liikluskorraldus ja  
vertikaalplaneerimine".

##### 4.3.2. Kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs

Planeeritav ala asub Saue linna halduspiirides Kadaka uusasumis looduskaitse aluse tammiku  
läheduses. Kõrval paiknevad uued, peamiselt nn. *funk*-stiilis eramud. Planeeritavad 2 uut  
eramut moodustavad neile loogilise jätku. Koos juba valmis ehitatud hoonetega moodustavad  
nad Kadakamarja tänavaga paralleelse kaarja frondi.

Tootmiskompleksid jäävad planeeritavatest kruntidest piisavalt kaugelt.

Kontaktvööndi kruntide struktuurist ja hoonestusest annab ülevaate joonis Leht GP-01  
"Asendiskeem".

#### 4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala on elamumaa. Kavandatud eramukrundid paiknevad kohas, kuhu näeb Saue  
Linna üldplaneering samuti ette ühepereelamud. Planeeringuga on Kadakamarja 36 kinnistu  
kavandatud jagada kolmeks

Tabel 1. Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed

Pos. nr.	Pindala	Senine sihtotstarve	Plan.sihtotstarve	Aaderssi ettepanek
1	1 200 m <sup>2</sup>	Elamumaa	E	Kadakamarja tn. 36
2	1 200 m <sup>2</sup>	Elamumaa	E	Kadakamarja tn. 38
3	12 131 m <sup>2</sup>	Elamumaa	E	Kadakamarja tn. 40
kokku	14 531 m <sup>2</sup>			



Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud joonisel leht GP-02 "Põhijoonis-krundijaotusplaan". Detailplaneeringus on arvestatud Saue linna ehitusmäärusega, kus moodustatava elamu krundi minimaalne lubatud pindala on 1 200 m<sup>2</sup>.

#### 4.5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) suurim lubatud hoonetealune pind; 2) korruselisus; 3) suurim lubatud täisehituse %; 4) hoonete suurim lubatud arv krundil; 5) kasutamise sihtotstarve; 6) tulepüsivusklass; 7) erinevate hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 8) erinevate hoonete lubatud katusekalde vahemik. Kruntide ehitusõigus on näidatud joonisel GP-02 "Põhijoonis-krundijaotusplaan".

#### 4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Joonistel näidatud hoonestusala väikeelamu kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. On lubatud väikesemahuliste hooneosade, varikatuste ja rõdude rajamine ettepoole kohustuslikku ehitusjoont maksimaalselt 1,5m ulatuses.

Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee/tänavaga poole. Hooneid ei tohi ehitada tänavapoolsele krundipiirile mitte lähemale kui 5 m. Kõrvalhoonetele on kruntide lõunaservas ette nähtud omaette hoonestusalad.

Hoonestusalad on seotud krundipiiridega näidatud joonisel GP-02 "Põhijoonis-krundijaotusplaan".

#### 4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kinnistu põhjaservas oleva Kadakamarja tänava kaudu, mis on kahe-suunalise liikluskorraldusega.

Varasema Vana-Keila mnt. 4a maaüksuse detailplaneeringuga määratud teeservituuti (tagamaks kinnistutele Kesa 20 ja Kadakamarja 22 ligipääsu) on käesoleva detailplaneeringuga mõningal määral korrigeeritud. Täpsustatud teeservituudiala ja juurdepääs kruntidele on näidatud plaanil GP-05 "Liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine".

Moodustatavatele eramukruntidele on ette nähtud peamised ligipääsud Kadakamarja tänavalt. Lisaks on ette nähtud võimalus rajada nn. tagaväravad pääsemaks transpordivahendiga aedadesse (mis paiknevad astangu peal, maja esisega võrreldes ca. 2,5m kõrgemal).

Parkimine toimub kruntide siseselt. Väikeelamukruntidel on arvestatud 2 parkimiskohta krundile. Planeeringu joonisel GP-06 "Illustratiivne joonis" on näidatud planeeringualasse jäävate kruntidele sõidukite juurdepääsude asukohad ja parkimiskohad. Joonisel GP-05 "Liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine" on näidatud planeeritavad sissesõitude maapinnakõrgused. Vertikaalplaneering on koostatud selliselt, et sadeveed juhitaakse olemasolevasse restkaevu.

#### 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala servadel paikneb mets ja võsa, keskelt on krunt lage. Puittaimestikule koostatud haljastuslik hinnang Olev Abner, Jüri Elliku ja Kristi Lilanderi poolt. Hinnangus on toodud puude haljastusliku väärtuse hindamise skaala:

I-klassi puu	eriti väärtuslik	säilitada
II-klassi puu	väärtuslik	üldjuhul säilitada või näha ette asendusistutus
III-klassi puu	oluline	võimalusel säilitada
IV-klassi puu	väheväärtuslik	likvideerida

V-klassi puu haige või ohtlik kuulub väljaraiumisele

Kõik haljastusliku hinnangu dendroloogilisel plaanil näidatud II-väärtusklassi puud on kantud detailplaneeringu joonisele GP-02 "Põhijoonis-krundijaotusplaan" ja need on ette nähtud säilitada. I-klassi puid planeeringualal ei ole. Ülejäänud haljastuse säilitamise otstarbekus tuleb otsustada edasise projekteerimise käigus lähtuvalt haljastuslikus hinnangus antud soovitustest ja projekti eripärast. Planeeringuga moodustatavale krundile pos. 3 ehitusõigust ei määrata, seega ei ole vajadust sellel alal puid raiuda.

Rajatava haljastuse soovituslik paiknemine on näidatud joonisel GP-06 "Illustratiivne joonis". Madalhaljastuse paiknemine kruntidel on vaba. Erineva kasvukõrgusega puid võib istutada tingimusel, et olemasolevatele ja planeeritud tehovõrkudele ei istutata neid lähemale, kui seda näevad ette normatiivaktid. Soovitav oleks koostada koos hoonestusprojektidega ka kruntide haljastusprojekt või vähemalt konsulteerida haljastusspetsialistiga.

Mõlemal väikeelamukrundi piiril peavad olema piirded, mis kulgevad mööda moodustatavate katastriüksuse piire. Piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist. Kruntidevahelised piirded peavad olema terasvõrgust. Esipiirete soovituslik lahendus on näidatud joonisel GP-06 "Illustratiivne joonis" (krohvitud väikeplokkidest või betoonist müürijupid kombineerituna väravate ja hekiga). Planeering lubab kasutada hekk, puit või kivi-välispiiret kõrgusega kuni 1,8m, mille lahendus antakse hoone projektis.

Ala tuleb heakorrastada - lammutada olemasolev välikäimla ja betoonvundament, võtta üles elamukruntide sisse jääv asfalt, vedada ära prügi, vanad õlimahutid jne. Säilitatavaid puid tuleb ehituse käigus kaitsta. Ehituse käigus tuleb hoida ala korras ja jälgida, et prügi ei lenduks.

#### 4.9. Tulekaitse, ehitistevahelised kujad

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on väikeelamutel TP 3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusaste määratakse hoonete arhitektuurse projekteerimise käigus.

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). 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.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samas klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3.

Detailplaneering on koostatud selliselt, et selles näidatud hoonetevaheline miinimumkaugus ei ole väiksem kui 8 meetrit. Juhul, kui projekteeritavatele hoonetele tulenevad kehtivatest tuleohutusnõuetest kõrgemad nõuded, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida kõrgemaid tuleohutusnõudeid. kõik ehitised ehitatakse vastavalt VV 27.10.2004 määrusele nr. 315

Soovituslikud kujad on näidatud hoonestusala sidumisel krundipiiridega joonisel GP-02 "Põhijoonis-krundijaotusplaan".

#### 4.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

##### 4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

*Olemasolev olukord.*

ARDON KAERMA  
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS  
Inseneritehnilise büroo  
juhivinspektor



Välja ehitatud, kasutusluba omavad ja töös olevad trassid paiknevad Kadakamarja tänaval planeeringuala põhjaservas ja need kuuluvad AS-le Tallinna Vesi.

*Planeeritud lahendus*

Uued vee- ja kanalisatsioonitrassid on planeeritud AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr. PR/11347-1 (30.03.2011) alusel. Mõlemale planeeritavale hoonestusõigusega krundile on ette nähtud omaette liitumine Tallinna Vee võrkudega. Reovesi suunatakse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku olemasoleva kaevu kaudu, millele tehakse uute torude paigaldamiseks sisselõiked. Nii olemasolev, kui projekteeritud reoveekanaliseerimise torustik on iseveolne.

Olemasolevad ning planeeritavad vee- ja kanalisatsioonitorud on näidatud tehnovõrkude koondplaani (joonis GP-04).

**4.10.2. Sademevee kanaliseerimine**

*Olemasolev olukord.*

Välja ehitatud, kasutusluba omav ja töös olev sadeveetrass paikneb Kadakamarja tänaval planeeringuala põhjaservas ja see kuulub planeeringuala omanikele. Nimetatud sadevee trassi eelvooluks on Saue linnale kuuluv sadeveetrass Tule tänaval.

*Planeeritud lahendus.*

Mõlemale planeeritavale hoonestusõigusega krundile on ette nähtud omaette liitumine olemasoleva sadeveetrassiga. Selleks on ette nähtud lisada olemasolevale trassile täiendav kaev, mis on planeeritud harude eelvooluks. Nii olemasolev, kui projekteeritud sadeveekanaliseerimise torustik on iseveolne.

Olemasolevad ning planeeritavad sadeveekanaliseerimise torud on näidatud tehnovõrkude koondplaani (joonis GP-04).

**4.10.3. Küte**

*Olemasolev olukord.*

Planeeritavate hoonete kütmiseks on võimalik kasutada gaasi. Töös olev gaasitorustik paikneb Tule tänaval. Sellest on tehtud väljavõte planeeringuala suunas ja paigaldatud uus torustik Tule tänavast kuni planeeringualal näidatud teeservituudini Kadakamarja tänava servas. Uus torustik on töös olevast osast tehtud väljavõttega kokku ühendamata.

*Planeeritud lahendus*

Planeering näeb ette uue gaasitorustiku kasutusse võtmise. Selleks tuleb planeeringulahendus kooskõlastada AS-iga Fortum Termest, kellele kuulub Tule tn. ääres paiknev gaasitorustik (kesksurve). Uus torustik on samuti kavandatud töötamiseks kesksurvel. Planeeritavate elamukruntide piirile on ette nähtud rõhu regulaatorkapp koos sulgventiilidega. Olemasolevad ning planeeritavad gaasitrassid on näidatud tehnovõrkude koondplaani (joonis GP-04).

Elamute kütmiseks võib kasutada ka tahkekütust ja/või soojuspumpa.

**4.10.4. Sidevarustus**

*Olemasolev olukord.*

Planeeritavate kruntide juurde Kadakamarja tänaval on varem projekteeritud sidekaablikanaliseerimine (ehitusluba olemas), kuid see on sinnani välja ehitamata.

*Planeeritud lahendus.*

Planeeritavatel elamutel on võimalik tarbida õhu kaudu levivaid sideteenuseid. Hoonete projekteerimisel oleks soovitatav näha ette võimalus liitumaks tulevikus välja ehitatava sidekanaliseerimisega.

**4.10.5. Elektrivarustus**

*Olemasolev olukord.*

Kavandatavate eramute tarbeks on paigaldatud liitumiskilp planeeringuala loodeservas ja sõlmitud tarbimislepingud aadressidele Kadakamarja 36/1 ja 36/2.

*Planeeritud lahendus.*

Planeeringus, tehnovõrkude koondplaanil (joonis GP-04) on näidatud uute 0,4 kV pingega maakaabel-liinide asukoht liitumiskilbist hooneteni (elamute toitekaablid). Maakaabel-liinide asukoht tuleb kooskõlastada Jaotusvõrk OÜ-ga.

Juhul, kui Saue Linnavalitsus määrab moodustatavatele kruntidele teistsugused aadressid, tuleb liitumiskilbil ja tarbimislepingutes näidatud aadressid ära muuta.

#### 4.10.6. Välisvalgustus

*Olemasolev olukord.*

Planeeritavate kruntide juurde Kadakamarja tänaval on varem projekteeritud välisvalgustus (ehitusluba olemas), kuid see on sinnani välja ehitamata.

*Planeeritud lahendus.*

Planeeringulahendus ei näe ette varasema projekti muutmist.

#### 4.10.7. Tuletõrje veevarustus

*Olemasolev olukord.*

Planeeringuala loodeservas paikneb hüdrant nr. 1056 (Kadakamarja 34). Tuletõrje hüdrant saab toite Ø110 PE torustikult. Olemasolevad veetrassid ja tuletõrje hüdrant on näidatud tehnovõrkude koondplaanil (joonis GP-04). Tuletõrje hüdrandi tehnilise seisukorra kontrollimise akt on toodud käesoleva planeeringu lisas.

*Planeeritud lahendus.*

Planeeringulahendus täiendavaid hüdrante ette ei näe.

Kõik tehnorajatised on planeeritud maa-aluste kaablite ja torustikena.

**Hoonete kommunikatsioonidega varustamise täpne lahendus näidatakse hoone projektides.**

#### 4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

1. Elamute arhitektuurne stiil peab olema sarnane Kadakamarja tee 30, 32 ja 34 elamutele: puit, kivi, krohv. Palkmajad ei ole lubatud.
2. Elamud peavad moodustama ühtse kaarja hoonetefrondi Kadakamarja tn ääres.
3. Elamukrundid võib hoonestada nn. astangumaja tüüpi üksikelamuga, kus peasissepääs hoonesse jääb soklikorrusele Kadakamarja tänavata tasapinda ja eluruumid paikneksid kahel ülemisel korrusel.
4. Üksikelamute kaks esimest korrust peavad jääma astangust kõrgemale ehk nende esimeste korruste põrandapinnad peavad jääma ühte tasapinda Kadakamarja tn 30, 32 ja 34 esimese korruse põrandapinnaga.
5. Lubatud korruselisus: 2+soklikorrus
6. Lubatud katusekalded: elamutel 0-10°, abihoonetel 0-30°, abihoonete katuse harjajoon projekteerida paralleelselt krundipiiriga.
7. välisviimistlusmaterjali(de)na võib kasutada elamutel, kas puitmaterjale, kivimaterjale, krohvi või kombineeritult puit-, krohv- ja kivimaterjale. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale ja plastmassi.
8. Elamute põhivärv peab olema valge.
9. Kõrvalhoone ehituses peab kasutama elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad moodustama arhitektuurse terviku.
10. Planeeritavate kruntide maapinnakõrgused on näidatud lehel GP-05 (Iiikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine). Ette antud vertikaalplaneeringut on võimalik täpsustada hoone projektidega.
11. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab:
  - olema teostuselt heatasemeline;
  - sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
  - mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.



#### 4.12. Jäätmekäitluse korraldamine

Planeeritavatele väikeelamu kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Konteinerite asukoht ja selle soovitatava piirde lahendus on näidatud lehel GP-06 (Illustratiivne joonis). Konteinerite piirded on planeeritud selliselt, et:

- sellele pääseks prügiautoga juurde;
- konteinerid jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks;
- konteinerid oleksid eraldatud tänavast ja krundist läbipaistva aia ja väravaga.

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Sorteeritavate jäätmete konteineri asukoht on näidatud lehel GP-01 "Asendiskeem".

#### 4.13. Keskkonnatingimused ja kooskõlastamine

Planeeritavale alale on tehtud Vana-Keila mnt. 4a detailplaneeringu menetlemise käigus keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Käesolev planeering juhindub hindamises näidatust ja on kooskõlas Saue linna üldplaneeringuga.

Planeeringu lähteülesanne nägi ette kooskõlastamise keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioniga (p. 10.2.6.). Samas tuleb arvestada ka Keskkonnaameti kirjaga nr. 6-4/11/10598-1 (24.03.2011), mis on toodud käesoleva planeeringu lisas. Nimetatud kirjas on märgitud, et detailplaneeringud tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga juhul, kui:

- planeeringuala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis;
- planeeringualal asub loodusobjekti kaitsevöönd või tehakse planeeringuga ettepanek selle kaitse alla võtmiseks;
- planeeringualale või selle lähiümbrusesse jääb olemasolev või kavandatav olulise keskkonnamõjuga tegevuse asukoht.

Muudel juhtudel seadus Keskkonnaametiga kooskõlastust ei nõua, mistõttu puudub Keskkonnaametil ka volitus kooskõlastust, kui sellist väljastada.

Kuna planeeringualal ei paikne eespool kirjeldatud vööndites ja seal ei paikne kirjeldatud objekte, ei saa sellele võtta Keskkonnaameti kooskõlastust.

#### 4.14. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Planeeringualale ette nähtud tee servituut on näidatud lehel GP-02 "Põhijoonis-krundijaotusplaan".

#### 4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

1. selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
2. piirete läbipaistvus ja kõrgus, mis võimaldab üle piirde vaadata
3. korrashoid
4. hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus ja valgustatus
5. autode parkimine vahetult hoone juures
6. lukustatavad sisenemisruumid
7. tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
8. kvaliteetsed materjalid, värvid
9. prügikonteinerite paigutamine suletava värava taha, süttiva prügi kiire eemaldamine
10. üldkasutatavate alade korrashoid

Kruntide omanikel on soovitatav hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

#### **4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

#### **4.17. Planeeringu rakendamise võimalused**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi, kuid see ei ole tingimata vajalik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

12.04.2011.a.

