



Vanamõisa küla Kärneripõllu, Tammepõllu ja Mäepealne kinnistute ja lähiala detailplaneering

| | |
|---|---|
| Projekti staadium: Töö nr: | DETAILPLANEERING T15-01 |
| Objekt: | Vanamõisa küla, Saue vald, Harju maakond |
| Tellijä: Juhatuse liige: | CaravanPark OÜ Eero Kaljuste |
| Projekteerija: | Arhitektibüroo Pind OÜ Rohu 109-62, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80040 |
| Projekti juht: Projekti arhitekt/ vastutav spetsialist: | Helle-Triin Hansumäe Helle-Triin Hansumäe |
| Registreering: MTR: Projekti koostamise aeg: | 12243452 EEP002366 01. veebruar 2015 |

Sisukord

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Üldandmed..... | 3 |
| 1.1. | Töö nimetus..... | 3 |
| 1.2. | Planeeringu tellija..... | 3 |
| 1.3. | Planeeringu koostaja..... | 3 |
| 1.4. | Planeeringu lähteandmed (protsess)..... | 4 |
| 1.5. | Planeeringu arvestatavad lähteandmed..... | 4 |
| 1.6. | Vastavus Saue valla üldplaneeringule..... | 4 |
| 1.7. | Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses varem koostatud planeeringud..... | 5 |
| 1.8. | Geodeetiline alusplaan..... | 5 |
| 1.9. | Planeeringuala suurus ning asukoht..... | 5 |
| 1.10. | Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus..... | 6 |
| 1.11. | Olemasoleva olukorra kirjeldus..... | 6 |
| 1.12. | Fotod planeeringualast..... | 6 |
| 1.13. | Planeeringuala kontaktvöödi funktsionaalsed seosed..... | 7 |
| 2. | Planeerimise lahendus..... | 8 |
| 2.1. | Planeeringu eesmärgid..... | 8 |
| 2.2. | Vastavus kehtivale üldplaneeringule..... | 8 |
| 2.3. | Planeeritavate kruntide ehitusõigused..... | 9 |
| 2.4. | Üldised arhitektuursed nõuded..... | 9 |
| 2.5. | Planeeritava hoonestuse funktsionaalne kirjeldus..... | 9 |
| 2.6. | Müra..... | 10 |
| 2.7. | Kruntide hoonestusalad..... | 10 |
| 2.8. | Kruntide maapinna kõrgused..... | 10 |
| 2.9. | Liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 10 |
| 2.10. | Haljastus ja heakord..... | 11 |
| 2.10. | Jäätmekäitlus..... | 11 |
| 3. | Tehnovõrgud ja rajatised..... | 12 |
| 3.1. | Üldosa..... | 12 |
| 3.2. | Veevarustus..... | 12 |
| 3.3. | Kanaliseatsioon, sajuvesi ja tuletõrje veevarustus..... | 12 |
| 3.4. | Elektrivarustus..... | 13 |
| 3.5. | Soojavarustus..... | 13 |
| 3.6. | Tänavavalgustus..... | 13 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4. | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks | 14 |
| 5. | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 14 |
| 6. | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 14 |
| 7. | Planeeringu rakendamise võimalused | 15 |
| 8. | Tuleohutus..... | 15 |
| 10. | Detailplaneeringu graafiline osa..... | 19 |
| 11. | Lisad | 20 |
| 11.1. | Saue Vallavalitsuse väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus, 17. veebruar 2015, nr 147 | 20 |
| 11.2. | Kärneripõllu, Tammepõllu, Mäepealne MÜ maa-ala plaan tehnovõrkudega, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa, OÜ Geoplus, töö nr MP-958/09-14 ja MP-73/01-15 | 20 |
| 11.3. | Kinnisturegistri väljavõtted Mäepealne, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa, Kärneripõllu, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa ja Tammepõllu, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjuma..... | 20 |
| 11.4. | AS Kovek tehnilised tingimused Vanamõisa külas kinnistu Tammepõllu veevarustuseks ja kanaliseerimiseks, 10.03.2015..... | 20 |
| 11.5. | Elektrilevi liitumisleping nr 225836 | 20 |

1. Üldandmed

1.1. Töö nimetus

Vanamõisa küla Kärneripõllu, Tammepõllu ja Mäepealne kinnistute ja lähiala detailplaneering.

1.2. Planeeringu tellija

CaravanPark OÜ

Allika tee 16, Alliku küla, Saue vald, Harju maakond, 76403

E-post: eero@kalsep.ee

Registrikood: 12748761

Juhatuses liige: Eero Kaljuste

1.3. Planeeringu koostaja

Arhitektibüroo Pind OÜ

Rohu 109-62, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80040

Telefon: +37253322682, e-post: hansumae@gmail.com

Registrikood: 12243452

Tegevusluba: EEP002366

KMKR: EE101529396

Planeerija: Helle-Triin Hansumäe

Projektijuht: Helle-Triin Hansumäe

1.4. Planeeringu lähteandmed (protsess)

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr (17. veebruar 2015) detailplaneeringu algatamise kohta. **Detailplaneering algatati nimetusega: Vanamõisa küla Kärneripõllu, Tammepõllu ja Mäepealne kinnistute ja lähiala detailplaneering.**

1.5. Planeeringu arvestatavad lähteandmed

- Sauevalla üldplaneering, kehtestatud 29.11.2012, Saue Vallavolikogu otsus nr 89.
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009–2020
- Katastri ja põhikaart M 1:10000
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500
- Katastriüksuse plaan M 1:2000
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Haldusmenetluse seadus
- Asjaõigusseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemiseadus
- CaravanPark OÜ lähteandmed ja toatlus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr.42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Muud kehtivad õigusaktid

1.6. Vastavus Saue valla üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala hajaasustusalal Vanamõisa vabaõhukeskuse, Tutermaa-Vanamõisa tee ja hoonestamata maatulundusmaade ca 2,8 ha suurusel maa-alal. Maa-ala piirneb Vanamõisa külakeskuse tiheasutusalaga. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning küla keskusala väikeelamud. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Kärneripõllu ja Mäepealne kinnistute maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on alla 40 hindepunkti. Tammepõllu kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Saue valla üldplaneeringu (seletuskirja punkt 4.3) sätestab, et hajaasustusega 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. Ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab kinnistu suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40 m ja kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Saue valla üldplaneeringu (seletuskirja punkt 7) kohaselt üle 4 ha suurusel põllumaa-alasid reeglina ei hoonestata. Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral

(seletuskirja punkt 15) konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reegline“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel. Saue Vallavalitsus arutas detailplaneeringu algatamise taotlust oma 10. veebruaril 2015. aastal toimunud istungil ning otsustas küsida vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonilt seisukohta, kas taotletavas planeeringualas paiknevate maatulundusmaade puhul on tegemist väärtusliku põllumaa-alaga ja vajadusel arvamust, kas erandi tegemine nende hoonestamiseks oleks põhjendatud. Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon arutas oma 11. veebruaril 2015. aastal toimunud koosolekul, kas detailplaneeringuks taotletav maa-ala on Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 7 kohaselt väärtuslik põllumaa. Komisjon jäi seisukohale, et detailplaneeringuks taotletav maa-ala ei toimi väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on liigniiske alaga ning maa-ala külgneb maa-alaga, mis on olnud aastaid kasutuses Vanamõisa vabaõhukeskuse tegevuste tarbeks ning tõenäoliselt ei kavanda kinnistute omanik ka tulevikus kinnistute maakasutust põllumaana. Komisjon leidis, et funktsionaalselt seoselt on planeeringu ala asukoht igati sobiv kämpingumajade ja juurde kuuluvate kõrvalhoonete (abihoonete) rajamiseks ja karavanide parkla rajamiseks. Maa-ala külgneb Vanamõisa vabaõhukeskusega, olles selle kompaktselt laienduseks ning antud piirkonnas on olemas ka sobiv infrastruktuur. Puhkekeskus toetab Vanamõisa vabaõhukeskuse toimimist tagades erinevaid majutusvõimalusi turistidele ja luues fookohti valla elanikele. Komisjon jäi koosolekul seisukohale, et detailplaneering ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga ja tegi ettepaneku Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringualale tagatakse juurdepääs Tutermaa-Vanamõisa teelt ja hoonestamine ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse põhimõtetega.

1.7. Planeeritaval alal ja selle lähiumbruses varem koostatud planeeringud

Lähiumbruses puuduvad kehtestatud detailplaneeringud. Teisel pool Tutermaa-Vanamõisa teed koostatakse Vanamõisa küla Rõika tn 7a ja Viirpuu tee 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringut (Arhitektibüroo Pind OÜ, töö nr 12-09-02, 2014 aasta).

1.8. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Geoplus poolt 09. septembril 2014. Töö nr MP-958/9-14, mõõtkavas 1:500. Täiendav mõõdistamine on koostatud 27. veebruaril 2015, töö numbriga MP-73/01-15 (Joonis vaata projekti lisades).

1.9. Planeeringuala suurus ning asukoht

Planeeringuala suurus on ca 2,8ha ja hõlmab Saue vallas, Vanamõisa külas maaüksuseid Kärneripõllu, Tammepõllu, Mäepealne. Maa-ala piirneb Vanamõisa külakeskuse tiheasutusalaga. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning küla keskusalade väikeelamud. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Kärneripõllu ja Mäepealne kinnistute maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on alla 40 hindepunkti. Tammepõllu kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

1.10. Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

| | Krundi aadress | Krundi omanik seisuga 01.12.2014 | Krundi pindala (m ²) | Krundi sihtotstarve | Katastri tunnus | Kehtivad koormatiseid ja kitsendused |
|-------|----------------|---|--|------------------------|--------------------|--|
| 1 | KÄRNERIPÖLLU | EERO KALJUSTE (ISIKUKOOD 37205230211) | 5561 | MAATULUNDUSMAA 100% | 72701:002:1945 | - keskpingeõhuliini kaitsevöönd - 11186 Tutermaa- Vanamõisa tee teekaitsevöönd, 50m |
| 2 | MÄEPEALNE | EERO KALJUSTE (ISIKUKOOD 37205230211) | 16600 | MAATULUNDUSMAA 100% | 72701:002:0317 | - keskpingeõhuliini kaitsevöönd - 11186 Tutermaa- Vanamõisa tee teekaitsevöönd, 50m |
| 3 | TAMMEPÖLLU | EERO KALJUSTE (ISIKUKOOD 37205230211) | 5384 | ELAMUMAA 100% | 72701:002:1943 | - keskpingeõhuliini kaitsevöönd - 11186 Tutermaa- Vanamõisa tee teekaitsevöönd, 50m |
| kokku | | | 27545 | | | |

1.11. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala on olemasoleva hoonestuse ning haljastusega. Ala koosneb 3 kinnistust. Planeeritava alal ei ole hetkel keskkonnaohtlikke objekte.

1.12. Fotod planeeringualast

Foto planeeringualast on välja võetud google maps rakendusest.



Vaade Tutermaa-Vanamõisa teelt planeeritavale alale.



Vaade Tutermaa-Vanamõisa teelt planeeritavale alale.

1.13. Planeeringuala kontaktvöödi funktsionaalsed seosed

Planeeringu ala piirneb maatulundus- ja elamumaadega. Planeeritavast alast põhjas, teisel pool Tutermaa-Vanamõisa teed asub Vanamõisa küla Vabaõhukeskus – ühiskondlike ehitiste maa.

| J. nr | Katastri tunnus | Krundi aadress | Krundi sihtotstarve |
|-------|-----------------|-------------------------|--------------------------------|
| 1 | 72701:002:1409 | UUSTALU 3 | MAATULUNDUSMAA 100% |
| 2 | 72701:002:1411 | KOKA | ELAMUMAA 100% |
| 3 | 72701:002:1947 | VIIDUREINU | MAATULUNDUSMAA 100% |
| 4 | 72701:002:1747 | VANAMÕISA VABAÕHUKESKUS | ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA 100% |
| 5 | 72701:002:1746 | REINUPÖLLU | MAATULUNDUSMAA 100% |

2. Planeerimise lahendus

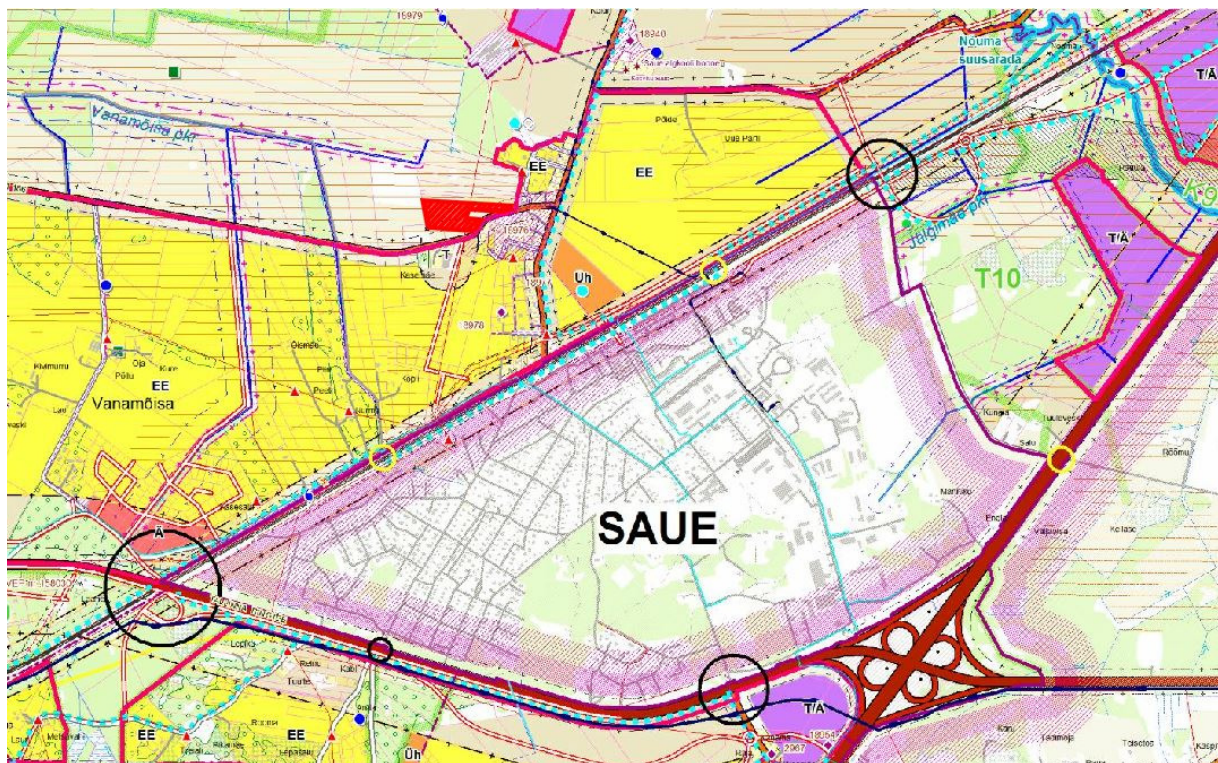
2.1. Planeeringu eesmärgid

- Kinnistute liitmine 1 kinnistuks ning maasihtotstarbe määramine ärimaa 30% ja transpordimaa 70%
- Muuta kinnistute sihtotstarvet
- Kruntida ning saada ehitusõigus kämpingumajade (majutushooned) ja juurde kuuluvate kõrvalhoonete (abihoonete) rajamiseks
- Krundi hoonestusala (s.t krundiosa, kuhu võib rajada krundiehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine
- Kujade ja muude seadusest ning teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Liikluskorralduse määramine
- Tehnovõrkude ja- rajatiste asukohtade määramine
- Servituutide vajadusemääramine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

2.2. Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Kehtiva Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt on Kärneripõllu ja Mäepealne kinnistute maakasutuse otstarve põllumaa ning Tammepeõllu kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.



- Planeeritava ala paiknemine Saue valla üldplaneeringus.

2.3. Planeeritavate kruntide ehitusõigused

Detailplaneeringuga määratakse käsitletavatele kinnistutele järgmised ehitusõigused:

| Pos. nr. | Krundi suurus (m ²) | Hoonete alune pind (m ²) | Max. korruselisus/ Kõrgus (m) | Hoonete arv krundil | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide alusel) | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa) | Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa - sh maapealsete korruste suletud brutopind (m ²) | Tulepüsivus | Parkimiskohtade arv Normatiivne/ kavandatud | Piirangud |
|----------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--|--|---|-------------|---|--|
| 1 | 27545 | 1000 | 2/9 | 19 | Ap 30% L 70% | A 30% L 70% | 22036 | TP3 | 66 karavani parkimiskohta 28 sõiduauto parkimiskohta | 11186 Tutermaa- Vanamõisa tee teekaitsevöönd, 50m äärmise sõiduraja teljest |

2.4. Üldised arhitektuursed nõuded

- Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvestatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.
- Hoonestusviis: lahtine
- Katuseharja suund: lahtine
- Katusekalle: 0-45°
- Katusekattematerjal: kivi, plekk, rullmaterjal
- Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, palk, klaas
- Maksimaalne kõrgus: 9m
- Hoonete projekteerimisel lähtuda väljakujunenud ehituslaadist ning ehitiste kõrgustest ja asukoha looduslikust omapärast

2.5. Planeeritava hoonestuse funktsionaalne kirjeldus

Planeeringuga nähakse ette kinnistu hoonestamine 19 ehitisega:

- 7 suurt kämpingu maja
- 5 väikest kämpingu maja
- 1 Saun
- 1 Köök koos pesuruumide, tualettidega
- 1 turismi infopunkt, spordivarustuse laenutus
- 1 administratiivhoone, konverentsikeskus
- 3 abihoonet (sh wc, pesuruumid, ladu)

Kõik hoonestus on mõeldud teenindama nii karavani parki kui ka kõrval kinnistul paiknevat Vanamõisa Vabaõhukeskust.

2.6. Müra

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55 dB päeval ja 45 dB öösel. Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

11186 Tutermaa-Vanamõisa tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

2.7. Kruntide hoonestusalad

Kruntidele määratud hoonestusalad on kujutatud planeeringu põhijoonisel. Hoonete rajamine planeeringuga käsitletavatel kinnistutel on lubatud vaid hoonestusalana märgitud kohtadesse.

Tutermaa-Vanamõisa riigimaantee kaitsevööndisse osaliselt jäävad abihooned ei tohi olla teele lähemal, kui 45m riigimaantee servast (vt põhijoonis ja seletuskiri pt 2.9).

2.8. Kruntide maapinna kõrgused

Olemasolev maapind on tasane. Olemasolev Tutermaa-Vanamõisa riigimaantee kõrguslik olukord säilib. Teede vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete juhtimine vihmavee kraavi või drenaaži süsteemi. Krundisiselt nähakse ette sadevete juhtimine drenaaži süsteemi ja immutamine pinnasesse. Tuleb tagada sadevete mitte valgumise naaberkruntidele. Soovitavalt rajada projekteeritavatele majadele drenaaž.

2.9. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Teede parameetrite kavandamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

Teedevõrgu ning liiklustahenduse kavandamisel on aluseks võetud „Tee projekteerimise normid“.

Planeeritav ala külgneb riigi kõrvalmaanteega 11186 Tutermaa-Vanamõisa km 3,70–3,89. Planeeritavale alale ulatub Tutermaa-Vanamõisa riigimaantee kaitsevöönd, 50 meetrit mõõdetuna äärmise sõiduraja teljest (Teeseadus §13 lg 2).

Nii 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee, kui ka sellega ristuv 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee on mõlemad kõrvalmaanteed ning kuuluvad V klassi. 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee liiklussagedus on vastavalt 2014. aasta loendamisele 1561 a/ööp, sellest 97% sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 1% autorongid. 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee liiklussagedus on vastavalt 2014. aasta loendamisele 79 a/ööp, sellest 95% sõidu- ja pakiautod, 1% veoautod ja autobussid ning 4% autorongid.

Planeeritava lahendusega ei tõuse Tutermaa-Vanamõisa aasta keskmine autode arv ööpäevas, kuna planeeritud tegevus on ainult hooajaline (aastas 3, maksimaalselt 4 kuud). Planeeringuga on ette nähtud 66 karavani ja 28 sõiduauto parkimiskohta. Maksimaalse täituvuse puhul tähendab see liiklussageduse tõusu ca 50 masina võrra. Planeeritud lahendus ei muuda 11186 Tutermaa-Vanamõisa ja 11185 Hüüru-Alliku-Saue ristmiku läbilaskevõimet.

11186 Tutermaa-Vanamõisa tee km 3-4 vahele jäävad põhiliselt eramukruntidele viivad juurdepääsu teed. Erandiks on planeeritud karavani parkla juurdepääsutee, Vanamõisa Vabaõhukeskuse juurdepääsutee, Ojakalda tee ning Käärü tee.

Isetekkeline juurdepääsutee riigimaantee 11186 km 3,575 -lt seadustatakse käesoleva detailplaneeringuga. Sama juurdepääsu teega tagatakse ka ligipääs planeeringu alast põhjapoolsele jäävatele kinnistutele (nt Uustalu 3, 72701:002:14.09). Isetekkelise juurdepääsutee 11186 Tutermaa-Vanamõisa poolsed parameetrid peavad vastama kavandatavale liikluskoosseisule. Juurdepääsutee pöörderaadiused peavad vastama liikluskoosseisus esineva kõige ebasobivamat tüüpi sõiduki pöördekoridoriga.

Riigimaantee ja juurdepääsutee ristumiskohal on tagatud vajalik nähtavus nii maanteel kui juurdepääsuteel liiklejale (vt põhijoonisel nähtavuskolmnurk. Nähtavus kolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust).

Riigimaantee ääres on parkimine keelatud, parkimine on lahendatud oma kinnistul.

Planeeritud 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee äärne sõiduautode parkla (28 parkimiskohta) paikneb väljaspool maantee külgnähtavus ala (25m, vastavalt „Maantee projekterimisnormid“ tabel 2.13, vt põhijoonis).

Juurdepääs kinnistule tagatakse 11186 Tutermaa-Vanamõisa teelt. Kämpingu majade ja karavani parkimiskohtade juurdepääsuks planeeritakse kinnistusesed teed.

Planeeritavate hoonete ehitusprojekti koostamisel, tuleb arvestada Rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 sätestatud nõuetega.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid teedeinseneri pädevust omav projekterija (TeeS §25¹, §25⁴). Projekterimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

2.10. Haljastus ja heakord

Krundisisene täpne haljastuslahendus koostatakse ehitusprojekti eraldi. Üldiselt nähakse ette täiendavat haljastust tagamaks kämpingumajadele privaatsus ning tsoneerimaks erineva kasutusfunktsiooniga alasid.

2.10. Jäätmekäitlus

Maavaldajal tuleb tagada tema territooriumil tekkivate jäätmete kogumine kinnistesse prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping vastavalt kehtivale korrale. Prügikastide ja konteinerite asukoht on planeeringuga käsitletava ala lääne servas majandushoovis.

3. Tehnovõrgud ja rajatised

3.1. Üldosa

Detailplaneeringu edasisel koostamisel taotletakse trassivaldajatelt tehnilised tingimused, millega lahendused täpsustatakse.

Kommunikatsioonide servituutide ulatused tuleb kooskõlastada võrguvaldajate esindajatega. Ühisvõrkude liitumispunktide asukohad kinnistutega kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektide koostamisel. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

Kõik teemaaga ristuvad tehnovõrgud lahendatakse maanteega ristumisel kinnisel meetodil. Teemaale ei ole kavandatud tehnovõrke ega kaitsevööndeid.

3.2. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Kovek väljastatud tehnilistele tingimustele (Tehnilised tingimused Vanamõisa külas kinnistu Tammepõllu veevarustuseks ja kanaliseerimiseks, 10.03.2015).

Planeeritava ala veega varustamine on võimalik AS Kovek Vanamõisa elumupiirkonna olemasolevast veevarustuse De110mm tänavavõrgu torustikust Vabatmaa kinnistul. Kinnistu Tammepõllu veevarustus ehitada välja vastavalt Tammepõllu KÜ veevarustuse projektile, ühendusekohas riigitee T-11186 Tutermaa-Vanamõisa ääres ette veemöödukaevu rajamine vastavalt projektlahendusele. Veemöödukaev koos sulgemisarmatuuriga peab olema lukustatav ja jääb Tellija omandisse.

Planeeritava ala, kinnistute veetarbimine kaetakse planeeritavat ala läbivast ühisveevarustuse projekteeritavast tänavatorustikust.

Projekteeritavad torustikud paigaldatakse plasttorudest (PE, PN10) 1,8m sügavusele (toru peale). Veetorustikud varustada märkelindiga.

Kõik kinnistud varustada veemöödusõlmedega, millised on monteeritud vastavalt "Vee- möödusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadele".

Sisemisi tuletõrje veevarustuse süsteeme planeeritavatesse hoonetesse kavandatud ei ole.

3.3. Kanalisatsioon, sajuvesi ja tuletõrje veevarustus

Reoveekanaliseerimine

Heitvee ära juhtimine on lahendatud vastavalt AS Kovek väljastatud tehnilistele tingimustele (Tehnilised tingimused Vanamõisa külas kinnistu Tammepõllu veevarustuseks ja kanaliseerimiseks, 10.03.2015).

Heitvee ära juhtimine planeeritavaltalalt lahendatakse ülepumpamisega ja heitvee suunamisega survetorustiku kaudu Vanamõisa elumupiirkonna olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsioonisüsteemi kaevus Vabatmaa kinnistul, mis on liitumispunktiks AS Kovek kanalisatsioonisüsteemiga. Kanalisatsioonitorustik näha ette lahkvoolne, pinna- ja drenaaži vee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Projekteeritud ja väljaehitatavad kanalisatsiooni torustikud ja muud rajatised jäävad maaomaniku omandisse ja teenindada.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on hajaasustuse korral võimalik lahendada olemasoleva Suurevälja tee 45 läheduses asuva ringtoitelise hüdrandi baasil. Tiheasustusalaks muutumisel on vajalik rajada tuletõrje veemahutid või täiendavad ringtoitelised hüdrandid detailplaneeringu vahetus läheduses.

Sadevee kanalisatsioon ja drenaaž

Saju-, pinna- ja drenaazivete juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. AS Kovek ei oma planeeritava ala piirkonnas olemasolevaid saju-, pinna- ja drenaazivete äravoolu süsteeme.

Kuna piirkonnas, aga samuti ka Saue linnas pole väljaehitatud ega kavandatud sadevete organiseeritud ärajuhtimist, suunatakse sadeveed planeeritavalt hoonestuselt ning tänava - alalt olemasolevasse tiiki.

Sademevett ei ole juhitud teemaale ega ka riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

3.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt olemasolevale liitumislepingule OÜ Elektrileviga (liitumisleping nr 225836).

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine nähakse ette kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis.

Liitumispunkti pingearve 0,4kV. Võrguühenduse läbilaskevõime 3x32A.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt järgmises projekteerimise staadiumis.

3.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonestuse soojavarustus lahendatakse lokaalkütte (soojuspump, elekter, vedel- või tahkek.) baasil.

3.6. Tänavavalgustus

Uus tänavavalgustus on ettenähtud paigaldada iga planeeritud karavani parkimisplatsi juurde.

Uued tänavavalgustuse liinid projekteerida maakaabliga kaitsetorus ja kooniliste tsingitud metallmastidega ($h \leq 8m$). Valgustitena kasutada polümetallvalgusteid. Piirkonna arendaja katab ümberehituse kulud.

4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Maa-ala ei toimi ka väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on liigniiske alaga ning maa-ala külgneb maa-alaga, mis on olnud aastaid kasutuses Vanamõisa vabaõhukeskuse tegevuste tarbeks ning tõenäoliselt ei kavanda kinnistute omanik ka tulevikus kinnistute maakasutust põllumaana.

5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- Planeeritavate tänavate valgustus
- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega
- Võimalike varjumiskohtade rajamise välistamine
- Territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine)
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale:
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine
- Autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt
- Võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus
- Vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas
- Vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liikumistakistavad objektid, piirded)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad

6. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

7. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa.

Planeeringu tellija/huvitatud isik projekteerib ja ehitab välja omal kulul planeeringuala ulatuses teed, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, parklad, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotleb eelnimetatud rajatistele kasutusload. Nimetatud tegevusi finantseerib oma vahenditest ning Planeeringu tellijal/huvitatud isikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist nimetatud teede, parklate ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest.

Saue vallavalitsus ja Maanteeamet ei võta endale kohustust planeeringuga seotud rajatiste ja ehitiste väljaehitamiseks.

Põhijoonisel kujutatud likvideeritavate juurdepääsuteede kohene likvideerimise kohustus (ja sellega seotud kulude kandmine) on arendajal.

8. Tuleohutus

Tuleohutusnõuetena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid. Hoonete tulepüsivusklass on TP1-TP3 ning määratakse täpselt ehitusprojektidega. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Ehitiste minimaalne kaugus krundi piirist võib olla kuni 4 m ning projekteeritavate hoonete minimaalne vahekaugus kuni 8 m. Kui hoonel on väljaulatuvaid osi eendumisega üle 0.5m, tuleb kuja mõõta nendest (sellest). Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrje veevarustus on hajaasustuse korral võimalik lahendada olemasoleva Suurevälja tee 45 läheduses asuva ringtoitelise hüdrandi baasil. Hüdrant asub planeeritavast hoonestusest 600m kaugusel.

Tiheasustusalaks muutumisel on vajalik rajada tuletõrje veemahutid või täiendavad ringtoitelised hüdrandid detailplaneeringu vahetus läheduses.

Järgida EVS 812-6:2012

EVS 812-7:2008

| JRK. NR. | KOOSKÖLASTATAV ORGANISATSION | KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV | KOOSKÖLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI | KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT PROJEKTIS | MÄRKUSED |
|----------|--------------------------------------|----------------------------------|--|---|--|
| 1 | PÄASTEAMETI PÕHJA-EESTI PÄASTEKESKUS | NR K-VK/ 13-2 16. MÄRTS 2015A | KOOSKÖLASTATUD PÄASTEAMETI PÕHJA PÄASTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO 16. MÄRTS 2015A NR K-VK/ 13-2 VALERI KAZEKO /ALLKIRI/ | PÕHIJONISEL (DP-1-4) SELETUSKIRJAS TULEOHUTUSE OSAS | - |
| 2 | ELEKTRILEVI OÜ | NR 8460307204, 14.04.2015 | ELEKTRILEVI OÜ KADAKA TEE 63, 12915 TALLINN REGISTRIKOOD 11050857 PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR: 8460307204 KOOSKÖLASTUSE KUUPÄEV: 14.04.2015 KOOSKÖLASTUSE TELLIJA: REGISTRIKOOD: 12748761 NINI: CARAVANPARK OÜ KONTAKTISIK: EERO KALJUSTE OBJEKTI AADRESS: TAMMEPÕLLU, KÄRNERIPÕLLU JA MÄEPEALNE VANAMÕISA KÜLA (DP) TÖÖ NUMBER: T-1501 TÖÖ SISU: DETAILPLANEERINGU TEHNOVÕRGUD STAADIUM: DETAILPLANEERING KOOSKÖLASTATUD TINGIMUSEL: *TÖÖJONISED KOOSKÖLASTADA TÄIENDAVALT. KOOSKÖLASTUSE VÄLJASTAS: MAIE ERIK (ALLKIRJASTATUD DIGITAALSELT) ELEKTRILEVI OÜ | KOOSKÖLASTUSLEHT /DIGITAALSELT ALLKIRJASTATUD/ | TÖÖJONISED KOOSKÖLASTATAKSE TÄIENDAVALT ELEKTRILEVI OÜ-GA |

| | | | | | |
|---|-------------------|------------------------------|--|--|--|
| 3 | PÖLLUMAJANDUSAMET | NR 14-18/891-1 23.03.2015 | <p>PÖLLUMAJANDUSAMET TEIE: 16.03.2015 MEIE: 23.03.2015 NR 14-18/891-1 HELLE-TRIIN HANSUNMÄE ARHITEKTUURIBÜROO PIND OÜ HANSUMAE@GMAIL.COM</p> <p>VASTUS DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSE TAOTLUSELE OLETE ESITANUD MEILE KOOSKÕLASTAMISEKS HARJU MAAKONNAS SAUE VALLAS VANAMÕISA KÜLAS KÄRNERIPÖLLU, TAMMEPÖLLU JA MÄEPEALNE KINNISTUTE (KATASTRITUNNUSED 72701:002:1945, 72701:002:1943, 72701:002:0317) JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU (TÖÖ NR T-1501). PLANEERING TULEB ENNE SELLE VASTUVÕTMIST KOOSKÕLASTADA PÖLLUMAJANDUSAMETIGA, KUI PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUB MAAPARANDUSSÜSTEEM (PLANEERIMISSEADUS § 17 LG 2 P 3). TUVASTASIME, ET EESPOOL NIMETATUD DETAILPLANEERINGUGA HAARATUD MAA-ALA PAIKNEB VANAMÕISA MAAPARANDUSEHITISEL (MAAPARANDUSSÜSTEEMI/EHITISE KOOD 4109580020210/001).</p> <p>KOOSKÕLASTAME TEIE POOLT ESITATUD DETAILPLANEERINGU TINGIMUSEL, ET TAGATAKSE NAABERKINNISASJAL PAIKNEVA MAAPARANDUSSÜSTEEMI TOIMIMINE. LUGUPIDAMISEGA /ALLKIRJASTATUD DIGITAALSELT/</p> | KOOSKÕLASTUSLEHT /DIGITAALSELT ALLKIRJASTATUD/ | TAGATAKSE NAABERKINNISASJAL PAIKNEVA MAAPARANDUSSÜSTEEMI TOIMIMINE |
|---|-------------------|------------------------------|--|--|--|

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|---|
| | | | SULEV TAUL JUHATAJA HARJU KESKUS | | |
| 4 | AS KOVEK | 27.03.2015 | AS KOVEK KOOSKÖLASTAB 27.03.2015 /ALLKIRJASTATUD DIGITAALSELT/ | KOOSKÖLASTUSLEHT /DIGITAALSELT ALLKIRJASTATUD/ | - |
| 5 | MAANTEEMET | NR 15-2/15- 00028/275 18.03.2015 | /TEKST MAANTEEMAMETI KOOSKÖLASTUSLEHEL/ | KOOSKÖLASTUSLEHT /DIGITAALSELT ALLKIRJASTATUD/ | |
| 6 | MAAÜKSUSTE OMANIK EERO KALJUSTE (37205230211) | | | | |
| 7 | NAABERÜKSUSTE OMANIKUD JA PIIRINAABRID (KELLE HUVISID PLANEERING VÕIKS KITSENDADA) UUSTALU 3, VANAMÕISA KÜLA, SAUE VALD, HARJU MAAKOND (OMANIK) | | | | |

10. Detailplaneeringu graafiline osa

| | |
|--------|--|
| DP-1-1 | SITUATSIOONISKEEM |
| DP-1-2 | PLANEERITAVA ALA PAIKNEMINE SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGUS |
| DP-1-3 | KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS |
| DP-1-4 | TEHNOVÕRKUDEGA PÕHIJONIS |

11. Lisad

- 11.1. Saue Vallavalitsuse väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus, 17. veebruar 2015, nr 147
- 11.2. Kärneripõllu, Tammepõllu, Mäepealne MÜ maa-ala plaan tehnoõrkudega, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa, OÜ Geoplus, töö nr MP-958/09-14 ja MP-73/01-15
- 11.3. Kinnisturegistri väljavõtted Mäepealne, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa, Kärneripõllu, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa ja Tammepõllu, Vanamõisa küla, Saue vald, Harjuma
- 11.4. AS Kovek tehnilised tingimused Vanamõisa külas kinnistu Tammepõllu veevarustuseks ja kanaliseerimiseks, 10.03.2015.
- 11.5. Elektrilevi liitumisleping nr 225836