

**HARJU MAAKOND SAUE VALD ÄÄSMÄE KÜLA
KASEMÄE JA KUUSKMETSA A-49-3 KINNISTUTE DETAILPLANEERING**



Töö nr. 3DP- 04

Eksemplar nr. 1/5

Tellija: Meelis Eldermann

Töö täitja: Arhitektuuribüroo ArcPlan

Harju maakond Saue vald Ääsmäe küla
KASEMÄE ja KUUSKMETSA A-49-3
KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Pr. juht 
Riho Nõmmik
arhitekt

Tallinn, 05. 2005. a.

ArcPlan
ARHITEKTUURIBÜROO

Tallinn, 10129 Väike-Ameerika 18-7
Tel/fax 6460 465 GSM 5238 061
E-post arcplan@hotmail.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI	lk
1. ÜLDOSA	4
2. LÄHTEANDMED	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	4...6
3.1. Asukoht, üldiseloostus	
3.2. Geoloogia	
3.3. Maa kuuluvus	
3.4. Maakasutuse piirangud	
3.5. Hoonestus	
3.6. Tehnovõrgud	
3.7. Teed ja tänavad	
3.8. Haljastus	
4. PLANEERIMISLAHENDUS	7...16
4.1. Üldist	
4.2. Kruntide moodustamine ja hoonestus	
Näitajad kruntide kohta – tabel 1	
Andmed kruntide moodustamiseks – tabel 2	
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	
4.4. Elektrivarustus	
4.5. Side	
4.6. Küte	
4.7. Teed ja tänavad	
Parkimiskohtade jaotus – tabel 3	
4.8. Haljastus ja heakorrastus	
4.9. Keskkonnakaitse	
Näitajad planeeritava ala kohta – tabel 4	

LISAD

1. Lähtetingimused	17...25
Lisa 1.1. Saue Vallavalitsuse korraldus (23. märts 2004 nr. 240) detail- planeeringu algatamine Ääsmäe külas Kasemäe ja Kuuskmetsa A-49-3 kinnistutel koos taotlusega, väljavõte ajalehest "Koduvald"	17...18'
Lisa 1.2. Leping (22. detsember 2004.a. nr 213) Saue vallas Ääsmäe Külas Kasemäe ja Kuuskmetsa A-49-3 kinnistute detailplaneeringu koostamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta	19...20
Lisa 1.3. Väljavõtted kinnistamiskannetest ja katastriüksuste plaanid	21...24
Lisa 1.4. Maa-ala plaan tehnovõrkudega (FIE Eduard Genno 23.11.2004, töö nr.1017GA) M 1:500	25

2.	Tehnilised tingimused	26...28
Lisa 2.1.	AS KOVEK veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused (21.12.2004.a.) Saue vallas Ääsmäe külas asuvate Kasemäe ja Kuuskmetza A-49-3 kinnistute kohta	26
Lisa 2.2.	EESTI ENERGIA OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused (08.12.2004.a. nr.56769) Harju maakond Saue vald Ääsmäe küla Kasemäe ja Kuuskmetza A-49-3 kinnistute elektrivarustuse planeerimise kohta	27
Lisa 2.3.	Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused (16.12.2004.a. nr.3360794)) Harju maakond Saue vald Ääsmäe küla Kasemäe ja Kuuskmetza A-49-3 kinnistute sidevarustuse planeerimise kohta	28
3.	Kooskõlastused	29...31
Lisa 3.1.	Saue Vallavalitsuse istungi protokoll (08.03.2005.a. nr.10)	29
Lisa 3.2.	Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringutekomisjoni koosoleku protokoll (09.03.2005.a.)	30
Lisa 3.3.	Kooskõlastused	31...32
Lisa 3.4.	Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna otsus projekti läbivaatamise kohta	33
Lisa 3.5.	Harjumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	33 A
Lisa 3.6.	Harju Maavalitsuse kiri (30.06.2005 nr. 2.1-13/3149)	33 B
Lisa 3.7.	Saue Vallavalitsuse teade (ajaleht "Koduvald") detailplaneeringu avalikust väljapanekust	33 C

GRAAFILINE OSA

	SKEEMID		34...41
1.	Skeem 1	Ümbruse skeem (Väljavõte Maa-ameti katastriplaanist)	M 1:14 288 34
2.	Skeem 2	Kuivendusvõrgu skeem (Väljavõte Harju Maaparandusbüroo arhiivi plaanidest)	35
3.	Skeem 3	Elektrivarustuse skeem (Väljavõte Eesti Energia plaanidest)	M 1 : 2000 36
4.	Skeem 4	Teemaa lõige 1 - 1	M 1 : 100 37
5.	Skeem 5	Teemaa lõige 2 - 2	M 1 : 100 38
6.	Skeem 6	Teemaa lõige 3 - 3	M 1 : 100 39
7.	Skeem 7	Teemaa lõige 4 - 4	M 1 : 100 40
8.	Skeem 8	Teemaa lõige 5 - 5	M 1 : 100 41
	JOONISED		42...44
9.	Joonis nr. 1	Lähteplaan	M 1: 1000 42
10.	Joonis nr. 2	Detailplaan	M 1: 1000 43
11.	Joonis nr. 3	Tehnovõrkude plaan	M 1: 1000 44

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus (23.märts 2004.a. nr.240) detailplaneeringu algatamine Ääsmäe külas Kasemäe ja Kuuskmetsa A-49-3 kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine pereelamukruntide planeerimise näol, kruntide hoonestamiseks tingimuste esitamine, juurdesõiduteede ja insenervõrkude lahendamine, kõrghaljastuse jmt. planeerimine.

2. LÄHTEANDMED

Saue valla üldplaneering (OÜ Maaplaneeringud), käesoleval ajal kooskõlastamisel. Ääsmäe küla planeerimise ja hoonestamise projekti korrektuur (RPI "Eesti Maaehitusprojekt" 1982.a.).

Maa-ala plaan tehovõrkudega M 1:500 (FIE Eduard Genno, november 2004.a.).

Katastriüksuste plaanid (Kasemäe M 1:5000 ja Kuuskmetsa A-49-3 M 1:10000).

Tehnilised tingimused tehovõrkude planeerimiseks.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht, üldiseloomustus

Planeeritav maa-ala kogupindalaga 8,66 ha (sh. Kasemäe kinnistu 2,89 ha ja Kuuskmetsa A-49-3 kinnistu 5,77 ha) asub Ääsmäe küla kirde servas ja osaliselt Tagametsa külas (vt. skeem 1, Asukoha skeem).

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on käesoleval ajal maatulundusmaa.

Seni kehtiva Ääsmäe küla planeerimise ja hoonestamise projekti korrektuuri kohaselt on nimetatud maa-ala reserveeritud sektsioonelamutele ja garaažidele.

Käesolevaks ajaks on koostatud Saue valla üldplaneering (veelkinnitamata), mille kohaselt on see maa-ala planeeritud elamumaaks.

Juurdepääs kinnistutele toimub Kasesalu tänava kaudu.

Territooriumi loode- ja kaguosa on suhteliselt hõre kase- ja kuusemets, kirdeosa on dreenitud põllumaa ja ülejäänud osa dreenitud rohumaa.

Maa-ala läbivad kuni 10 m laiused piirde- ja kogujakraavid, mis on lähiümbruse kuivendussüsteemi eesvooluks (vt. skeem 2, Kuivendusvõrgu plaan).

Planeeritava maa-ala reljeef on üldise langusega edelast kirdesse.

Maapinna absoluutkõrgus on 31...35 m.

3.2. Geoloogia

Maa-alale on koostatud geoloogiline uuring (AS Maves, töö nr. 4157, Tallinn november 2004).

Nimetatud uuringu kohaselt on selle ala ehitusgeoloogilised tingimused rahuldavad. Põhjavee tase oli välitööde ajal 0,30...1,30 m sügavusel maapinnast (absoluutkõrgusel 31,45...33,60 m) ulatudes madalamates kohtades üle maapinna.

Möödetud veetase on lähedane maksimaalsele.

Põhjavesi valgub ala keskosas asuva edela-kirdesuunalise ning maa-alaga põhjas külgneva kraavi poole, edasi Maidla jõkke.

Hoonete projekteerimisel tuleb lahendada drenaaž.

3.3. Maa kuuluvus

Planeeritav maa-ala asub:

- Kasemäe kinnistul (katastriüksus 72704:002:0259) - omanik Meelis Eldermann.
- Kuuskmetsa A-49-3 kinnistul (katastriüksus 72704:002:0015) - omanik Meelis Eldermann.

Planeeritav kinnistu piirneb:

- Vanatamme 3 kinnistuga (katastriüksus (72704:002:0337) - omanik Ingrid Pöldver.
- Vanatamme 4 kinnistuga (katastriüksus (72704:002:0339) - omanik Benita Kuusk.

3.4. Maakasutuse piirangud

Planeeritava maa-alaga piirnevate valla teede teekaitsevöönd on 20 m.

Planeeritavast maa-alast põhja pool asuvate reovee puhastusseadmete ja biotiikide sanitaarkaitsevöönd on 100 m (vt. Eesti Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrus nr. 171 "KANALISATSIOONIEHITISTE VEEKAITSENÕUDED"), kuna tegemist on väikepuhastiga.

Kasemäe kinnistul asuv 10/0,4 kV alajaam.

Maa-alal paiknevate 10 kV elektriõhuliinide kaitsevööndid 10 + 10 m ja 0,4 kV õhuliin servituudiga 1 + 1 m.

Elektri maakaabel servituudiga 1 + 1 m, side maakaablid servituudiga 2 + 2 m, kuivenduskollektorid servituudiga 2 + 2 m.

Piirkonna kuivendussüsteemi piirde- ja kogujakraavid.

Dreenitud rohu- ja põllumaa.

3.5. Hoonestus

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub, välja arvatud Eesti Energiale kuuluv alajaam (vt. punkt 3.6. Tehnovõrgud).

3.6. Tehnovõrgud

Kasemäe kinnistul paikneb 10/0,4 kV ("Viljamaa" nr. 3796) alajaam.

Planeeritaval maa-alal kulgeb 10 kV õhuliin kagust loodesse kuni nimetatud alajaamani, sealt kirdesuunas ja edasi paralleelselt Koppelmaale suunduva põldude vahelise teega idasuunas.

Alajaamast väljuvad üle valla tee lääne suunas 10 kv ja 0,4 kV õhuliinid.

Alajaamast digijaama suundub madalpinge maakaabel.

Planeeritavale maa-alale siseneb Vanatamme 3 kinnistult maa-alune sidekaabel ja suundub digijaama.

Kasemäe kinnistu loodeservas paralleelselt sõiduteega kulgeb maa-alune sidekaabel, mis osaliselt läbib ka kinnistut.

3.7. Teed ja tänavad

Planeeritavale maa-alale pääseb Ääsmäe asula keskusest mööda Kasesalu tänavat.

Mõisa ja Koppelmaale suunduvatel vallateedel kehtib teekaitsevöönd 20 m kummalegi poole sõidutee telge.

Planeeritaval maa-ala sõiduteed puuduvad.

3.8. Haljastus

Planeeritava maa-ala kagu- ja loodeosas on hõre mets (kased, haavad, kuused, mõned männid), keskosa on rohumaa ja kirdeserv põllumaa.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldist

Planeeritav maa-ala on jaotatud väikeelamumaaks (41 pereelemu krunti), transpordimaaks, üldmaaks ja ärimaaks vastavalt katastriüksuste sihtotstarvete liigituse alusel Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määruse nr. 36 ja 29. aprilli 1996. a. määruse nr. 120 kohaselt (RT I 1995. 13 ja 1996. 32.636).

Planeerimislahendus tuleneb maaüksuste piiridest, olevatest valla teedest, kinnistutel olevatest kuivenduskraavidest, tehnovõrkudest, haljastusest, maapinna reljeefist jmt. Detailplaneeringu eskiis on heaks kiidetud Saue Vallavalitsuse ning Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringutekomisjoni poolt.

4.2. Kruntide moodustamine ja hoonestus

Detailplaaniil (vt. joonis nr. 2) on näidatud kruntide ehitusõigus (sihtotstarve, suurus, max. ehitusalune pind ja krundi täisehituse %, max. hoonete arv ja ehitise min. tulepüsivusklass.

Tabelis 1 (vt. käesolev punkt ja joonis nr. 2) on toodud veel max. hoone kõrgus maapinnast, max. hoone brutopind ja piirangud krundil.

Tabelis 2 (vt. käesolev punkt ja joonis nr. 2) on toodud andmed kruntide moodustamiseks.

Väikeelamumaale on määratud ehitusala piirid lähtudes hoonestuse ja tuleohutuse eeskirjadest.

Ehitusala piirid kruntide piiridest on üldjuhul 5,0 m (va. krundid, kuhu ulatub teekaitsevöönd 20 m).

Planeeritud teedele on määratud teekaitsevöönd, mis kattub tee poolsel küljel ehitusala piiriga.

Elamud on planeeritud min. tulepüsivusklassiga TP 3, millest tuleneb elamute vaheline min. tuleohutuskuja 10,0 m.

Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad (m) vastavalt EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus. Osa 1. "Üldeeskiri"

Ehitise tulepüsivusklass	TP 1	TP 2 ja TP 3
TP 1	6	8
TP 2 ja TP 3	8	10

Detailplaaniil on toodud tinglikud elamute asukohad ja juurdepääsuteed kruntidele.

Elamud on soovitatav projekteerida võimalikult kaugemale (krundi sügavusse) sõiduteest.

Detailplaaniil ja tehnovõrkude plaaniil (vt. joonised nr. 2 ja 3) on näidatud tehnovõrkude servituudid.

NÄITAJAD KRUNTIDE KOHTA

Tabel 1

pos. nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis ehituse %	korruselisus (max)	hoonete arv krundil	maa sihtots-tarve	sulet. bruto pind m ²	hoone kõrgus (max) m	tule püsiv. klass (min)	piirangud
1	1500	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd, sidekaabli servituut
2	1513	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd, sidekaabli servituut
3	1500	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
4	1522	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
5	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
6	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
7	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
8	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
9	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
10	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
11	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
12	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
13	1502	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
14	1513	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
15	1507	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
16	1524	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
17	1505	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
18	1505	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
19	1512	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
20	1517	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
21	1507	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
22	1529	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
23	1509	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd 0,4 kV õhuliini servituut
24	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
25	1506	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
26	1500	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
27	1511	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
28	1514	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
29	1512	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
30	1512	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
31	1512	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
32	1509	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
33	1506	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
34	1518	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
35	1502	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
36	1501	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
37	1507	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
38	1504	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
39	1506	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd
40	1520	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	teekaitsevöönd

41	1508	300	20	2	2	EE	600	11	TP3	el. õhulini kaitsevöönd, reoveepumpla kaitsevöönd, drenaažikoolektor, teekaitsevöönd
42	11308	-	-	-	-	L	-	-	-	servituudiala
43	2142	-	-	-	-	Üm	-	-	-	teekaitsevöönd, 10 ja 0,4 kV õhulini kaitsevöönd, 0,4 kV kaabli ja sidekaabli servituut
44	860	-	-	-	-	Üm	-	-	-	teekaitsevöönd
45	2885	-	-	-	-	Üm	-	-	-	teekaitsevöönd, 10KV. kaabli ja sidekaabli servituut
46	4091	-	-	-	-	Üm	-	-	-	-
47	2605	-	-	-	-	Üm	-	-	-	teekaitsevöönd, survekanal trassi servituut, reoveepumpla kaitsevöönd, reoveepuhasti kaitsevöönd
48	174	-	-	-	-	Üm	-	-	-	teekaitsevöönd, reoveepumpla kaitsevöönd
49	224	-	-	-	-	Üm	-	-	-	teekaitsevöönd
50	51	-	-	-	-	Ä	-	-	-	-
51	53	-	-	-	-	T	-	-	-	-
52	45	-	-	-	-	T	-	-	-	-
53	36	-	-	-	-	T	-	-	-	-

Piirangud elamute ja kruntide kavandamisel:

- keelatud on palkmajad ja palkpiirded
- keelatud on kasutada välisfassaadidel ja kruntide piiretel profiilplekki, PVC profiile.

Soovitused elamute ja kruntide kavandamisel:

- hooned (katuseharjad, räästad) paigutada juurdepääsu teega paralleelselt või risti
- välistada keldrikorused
- sõiduteede poolsed piirded kõrgusega 1,2...1,5 m. (puit, kivi, betoon)
- kruntide vahelised piirded võrkaiad kõrgusega 1,2...1,5 m. või hekid
- kruntide 1 – 12 ja 33 – 37 hoonetel viilkatused (max 45°)
- kruntide 13 – 32 ja 38 – 41 hoonetel katusekalded kuni 20°.

Soovitused kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- tagada elamute ja nende ümbruse max. jälgitavus (hoonete ja haljastuse paiknemine krundil)
- sõidu -ja kõnniteedele, kruntidele ning haljasaladele vajaliku valgustuse rajamine
- eravalduste ja üldkasutatavate alade piiride tähistamine (omanikutunne)
- naabrivalve tagamine.

Planeeritavale maa-alale on soovitatav määrata omaniku poolne esindaja, kelle ülesannete hulka kuuluks maa-alale kavandatavate hoonete ja rajatiste arhitektuurse ilme suunamine ja ühtlustamine ning kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste rakendamine (vt. "Kuritegude ärahoidmine hoonete planeerimise ja projekteerimise kaudu" – raamat Tallinn 2001 või Siseministeeriumi kodulehekülgl).

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Tabel 2

pos. nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest	liidetavate-lahutatavate osade suurus m ²	osade senine otstarve
1	EE	1500	KASEMÄE	27400	Mm
2	EE	1513	KASEMÄE	27387	Mm
3	EE	1500	KASEMÄE	27400	Mm
4	EE	1522	KASEMÄE	27378	Mm
5	EE	1511	KASEMÄE	27389	Mm, Mp
6	EE	1511	KASEMÄE	27389	Mp
7	EE	1511	KASEMÄE	27389	Mp
8	EE	1511	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	27850 57239	Mp
9	EE	1511	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	28899 56190	Mp
10	EE	1511	KUUSKMETS A-49-3	56189	Mp
11	EE	1511	KUUSKMETS A-49-3	56189	Mp
12	EE	1511	KUUSKMETS A-49-3	56189	Mp
13	EE	1502	KUUSKMETS A-49-3	56198	Mp
14	EE	1513	KUUSKMETS A-49-3	56187	Mp
15	EE	1507	KUUSKMETS A-49-3	56193	Mp
16	EE	1524	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	28889 56187	Mp
17	EE	1505	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	27667 57428	Mp
18	EE	1505	KASEMÄE	27395	Mp
19	EE	1512	KASEMÄE	27388	Mm, Mp
20	EE	1517	KASEMÄE	27383	Mp
21	EE	1507	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	28601 56492	Mp
22	EE	1529	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	28558 56513	Mp
23	EE	1509	KASEMÄE	27391	Mp
24	EE	1511	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	27465 57624	Mp
25	EE	1506	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	28513 56581	Mp
26	EE	1500	KUUSKMETS A-49-3	56200	Mm
27	EE	1511	KUUSKMETS A-49-3	56189	Mm
28	EE	1514	KUUSKMETS A-49-3	56186	Mm
29	EE	1512	KUUSKMETS A-49-3	56188	Mm
30	EE	1512	KUUSKMETS A-49-3	56188	Mm
31	EE	1512	KUUSKMETS A-49-3	56188	Mm
32	EE	1509	KUUSKMETS A-49-3	56191	Mm
33	EE	1506	KUUSKMETS A-49-3	56194	Mm
34	EE	1518	KUUSKMETS A-49-3	56182	Mm
35	EE	1502	KUUSKMETS A-49-3	56198	Mm
36	EE	1501	KUUSKMETS A-49-3	56199	Mm
37	EE	1507	KUUSKMETS A-49-3	56193	Mm
38	EE	1504	KUUSKMETS A-49-3	56196	Mp

39	EE	1506	KUUSKMETS A-49-3	56194	Mp
40	EE	1520	KUUSKMETS A-49-3	56180	Mp
41	EE	1508	KUUSKMETS A-49-3	56192	Mp
42	L	11308	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	24664 50628	Mm, Mp
43	Üm	2142	KASEMÄE	26758	Mm, Mp
44	Üm	860	KUUSKMETS A-49-3	56840	Mm
45	Üm	2885	KUUSKMETS A-49-3	54815	Mp
46	Üm	4091	KUUSKMETS A-49-3	53609	Mp
47	Üm	2605	KASEMÄE KUUSKMETS A-49-3	27725 56270	Mp
48	Üm	174	KUUSKMETS A-49-3	57526	Mp
49	Üm	224	KUUSKMETS A-49-3	57476	Mp
50	-	-	-	-	-
51	-	-	-	-	-
52	T	45	KUUSKMETS A-49-3	57655	Mp
53	T	36	KUUSKMETS A-49-3	57664	Mp

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava maa-ala veevarustus on kavandatud vastavalt tehnilistele tingimustele (Laagri, 21. 12. 2004.) mõisa suunduva sõidutee ääres asuvast Soopealse puurkaevust ühendatuna asula veevõrguga nii, et tekiks kahepoolne toide.

Kinnistute transpordi maale on planeeritud veetorustik (vt. Tehnovõrgud – joonis nr. 3) mis on soovitatav rajada plasttorudest.

Planeeritud elamute arvutuslik veetarve Q ööp. kesk. = 20,5 m³/d (41 elamu krunti).

Konkreetne veevarustussüsteemi projekt tuleb kooskõlastada piirkonna ühisveevärgi haldajaga (AS Kovek).

Tuletõrjevvevarustus

Planeeritava maa-ala elamute arvutuslik tulekustutusvee hulk $q_t = 5$ l/s (18 m³/h) kolme tunni jooksul.

Planeeringu kohaselt toimub tulekahju korral tulekustutusvee saamine asula veevarustussüsteemist.

Veevarustussüsteemi tööjooniste koostamisel tuleb torustikule ette näha hüdrandid.

Konkreetne lahendus tuleb kooskõlastada Harjumaa Päästeteenistusega ja piirkonna ühisveevärgi haldajaga (AS Kovek).

Kanalisatsioon

Planeeritud elamute kanaliseerimiseks on kavandatud rajada maa-ala kirdeserva Koppelmaale suunduva sõidutee äärde reoveepumpla, kuhu juhitakse reovesi isevoolselt.

Nimetatud reoveepumplale on määratud krunt suurusega 36 m².

Elamutest planeeritav maksimaalne reovee kogus Q_{max} ööp. ≈ 25 m³/d.

Reovee juhtimiseks asula kanalisatsioonivõrku ja edasi puhastusseadmesse, tuleb rajada reoveepumplast survekanalisatsioonitrass paralleelselt Koppelmaa teega (vt. Tehnovõrgud – joonis nr. 3).

Konkreetne kanalisatsiooniprojekt tuleb kooskõlastada piirkonna ühiskanalisatsiooni haldajaga (AS Kovek).

Kuivendusvõrk

Planeeritavale alale on ette nähtud uus kuivendussüsteem (vt. Tehnovõrgud-joonis 3) Uue kuivendusvõrgu rajamine ei kahjusta piirnevatel kinnistutel paikneva kuivendussüsteemi funktsioneerimist.

Planeeritava maa-ala krundil nr. 41 olev drenaažikollektor tuleb ümber tõsta.

Väljavõtte Kasemäe ja Kuuskmetsa maaüksuste geoloogilisest uuringust (AS Maves, töö nr. 4157, Tallinn, november 2004):

Põhjavesi valgub planeeritava ala keskosas asuva edela – kirdesuunalise ning maa-alaga põhjas (Koppelmaa tee ääres) külgneva kraavi poole.

Liivsavi levikualal on pinnasevesi survealine.

Liivsavi pealses kihis esineb sademete järgset ülavett.

Planeeringuga on kavandatud rajada drenaažisadevee torustikud.

Igale elamu krundile on planeeritud võimalus liigvesi ära juhtida tee maa-alale rajatava transiitkollektori kaudu või otse kuivenduskraavi.

Kuivendusvõrgu rajamiseks tuleb koostada eraldi projekt ja kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga.

4.4. Elektrivarustus

Planeeritud elamute elektrivarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele 08. 12. 2004. a. nr.56769. Kuuskmetsa A-49-3 kinnistu kirde serva Koppelmaale suunduva sõidutee äärde on planeeritud uus 10/0,4 kV alajaam toitega "Keila" alajaama "Jõgisoo" 10 kV fiidri Niidu alajaamast tulevalt õhuliinilt.

Nimetatud alajaamale on määratud krunt suurusega 45 m².

Elamute toiteks on planeeritud nimetatud komplektalajaamast 0,4 kV maakaabelliin ringtoitena.

Elamukruntide sõidutee poolsetele piiridele on ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid.

Detailplaneeringuga on kavandatud iga elamukrundi liitumine (3x16 A) eraldi.

Naabruses asuvate tarbijate elektrienergiaga varustamine toimub Kasemäe kinnistul mõisa suunduva valla tee läheduses asuvast 10/0,4 kV ("Viljamaa" nr. 3796) alajaamast oleva õhuliini abil.

Nimetatud alajaamast lääne suunas minev 10 KV õhuliin säilitatakse.

Tänavavalgustuse ja reoveepumpla toiteks on ette nähtud eraldi 0,4 kV maakaabelliinid.

Detailplaneeringuga on kavandatud kinnistuid läbiva 10 kV õhuliini likvideerimine ja selle asendamine 10 kV maakaabliga.

Maakaabel on planeeritud alates kinnistu lõuna piiril mõisa suunduva sõidutee lähedal asuvast kõrgepinge õhuliini postist nr. 80 suunal kuivenduskraavide alt, edasi krundi nr. 25 ja kuivenduskraavi vahelt sõidutee maa-alale kuni oleva alajaamani (Viljamaa nr. 3796), edasi ringtoitena kuni uue planeeritava alajaamani ning sealt õhuliiniga Niidu alajaama poole suunduvasse kõrgepinge õhuliini posti nr. 5. (vt. olemasolev elektrivarustuse plaan – skeem nr. 3).

Elektrivarustuse rajamiseks tuleb koostada eraldi elektrivarustuse projekt.

4.5 Side

Planeeritud elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele 16. 12. 2004. a. nr. 3360794.

Planeeringuga on sõidutee maa-alale kavandatud sidekaabel

Teemaale planeeritud sidekaablist on ette nähtud sisestus igale elamule.

Vältimaks kaablitrasside sattumist planeeritavate hoonete ja rajatiste alla, on ette nähtud maaüksuse lõunapiirilt kuni kaablikanaliseerimise kaevuni AAS-002 suunduva kaabli 14x4 ümbertõstmise. Selleks on kavandatud ühenduskoht uue kaabliga krundi nr. 25 ja kuivenduskraavi vahel, edasi piki kraavi kirde suunas tee maa-alale ja sealt kuni kaevuni AAS-002.

Mõisa poolt tuleva sõidutee alla jääv sidekaabel on ette nähtud säilitada, põhja suunduval suunal osaliselt kruntide piiridesse sattuvale kaablile on ette nähtud servituut 2 m.

Kinnistute sisese jaotusvõrgu trassid on planeeritud siduda Ääsmäe digialajaama konteineri juures asuva kaablikanaliseerimise kaevuga AAS-002.

Detailplaneeringuga on reserveeritud maa-ala sidekanalitoru või maakaabliga sisestus igale planeeritud elamule.

Sidevarustuse rajamiseks tuleb koostada eraldi sidevarustuse projekt, arvestades ka krundiomanike soove.

4.6. Küte

Elamute küte on kavandatud lokaalsena.

Küttesüsteemide valikul tuleb lähtuda projekteeritavate elamute suurusest, elanike majanduslikest võimalustest, soovidest ja isiklikest harjumustest.

4.7. Teed ja tänavad

Planeeritav maa-ala piirneb läänes ja põhjas valla teega, millele on määratud teekaitsevöönd 20 m tee teljest.

Nimetatud maa-alale pääseb mõlemalt valla teelt.

Tee maa-ala (transpordimaa) on kavandatud laiuusega 12 m ja ringina, kaks juurdepääsutänavat laiuusega 8 m.

Kolmes kohas ületab planeeritud tee kuivenduskraavi.

Nimetatud kohtades tuleb paigaldada truubid (\varnothing 1000 mm) ja kindlustada kraavi kaldad.

Asfaltkattega sõidutee laiuuseks on 4,5 m + teelaiendid 0,75 m ja juurdepääsutänavatel 3,0 m + teelaiendid 0,75 m (vt. Teede lõiked – skeemid 3...7).

Kõik planeeritud sõiduteed on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Autode parkimine lubatud ainult väikeelamukruntidel.

PARKIMISKOHTADE JAOTUS

Tabel 3

pos. nr.	ehitise otstarve	normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
jaan.41	ELAMU	41(2+1)=123	41 x 3=123	41 x 3=123
42	-	-	-	-
43 - 49	-	-	-	-
50	DIGI-ALAJAAM	-	-	-
51 - 52	10/0.4 KV. EL. ALAJAAM	-	-	-
53	REOVEEPUMPLA	-	-	-
PLANEERITAVAL ALAL KOKKU			123	123

4.8. Haljastus ja heakorrastus

Elamukruntidele hoonete, rajatiste ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb säästvalt suhtuda olemasolevasse kõrghaljastusse ja säilitada seda niipalju kui võimalik.

Kruntidele, kus kõrghaljastus puudub, tuleks elamute projekteerimisel kindlasti ette näha uusi puid, soovitatavalt gruppina (kask, kuusk, mänd) kruntide põhjaserva.

Kahe valla tee äärsetele kruntidele, tõkestamiseks sõiduteedelt levivat saastet ja müra, võiks istutada puid tihedamalt ja mitmerealiselt.

Tee maa-alal kruntide piiride ja sõidutee vaheline maa on planeeritud murualaks.

Konkreetne haljastusplaan lahendada elamu projekti asendiplaanil.

Krundile nr. 43 on kavandatud spordi- ja mänguplatsid, pingid ning lõkkeplats.

Krunt nr. 44 on planeeritud lastele mängumaaks.

Üldmaal olevat kõrghaljastust tuleb max. säilitada.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse, mis paigutatakse krundi piiri lähedusse sõidutee poolsesse külge.

4.9. Keskkonnakaitse

Planeeritud elamute rajamisega keskkonnale tekitatav koormus ei saa olla arvestatav kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kaitsevöönditest
- kuivenduskraavi nõlvade regulaarne hooldamine, kraavipõja puhastamine ja vajadusel süvendamine
- planeeritud tehnorajatiste –ja võrkude väljaehitamine ning nende korrektne ekspluateerimine
- asfaltkattega sõiduteede ja tolmuwabade jalgteede rajamine
- oleva kõrghaljastuse max säilitamine ja uue rajamine
- olmejäätmete esmane käitlemine kruntidel ja nende äraveo korraldamine

NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA

Tabel 4

planeeritava maa-ala bilanss				parkimiskohtade arv		suletud brutopindade bilanss	
TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M ²	%	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	PINDALA M ²	%
EE	VÄIKEELAMUMAA	61912	71.5	123	123	24600	100
L	TRANSPORDIMAA	11308	13.0	-	-	-	-
Üm	ÜLDMAA	12981	15.0	-	-	-	-
Ä	ÄRIMAA	81	0.1	-	-	21	0.1
Lv	TRANSPORDIMAA (VALLATEE)	367	0.4	-	-	-	-
KOKKU		8.66 ha (86649 M ²)	100	123	123	24621	100