

Asukoht (L-Est'97) X 6580224
Y 533553

**KESALILLE TN 6, 8 JA TOOTSI TEE 25, 27
KRUNTIDE DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *HARJUMAA, SAUE VALD, ALLIKU KÜLA
KESALILLE TN 6 JA 8 NING TOOTSI TEE
25 JA 27*

*KESALILLE TN 6 (KÜ TUNNUS
72701:001:1569)*

*KESALILLE TN 8 (KÜ TUNNUS
72701:001:1570)*

*TOOTSI TEE 27 (KÜ TUNNUS
72701:001:1573)*

*TOOTSI TEE 25 (KÜ TUNNUS
72701:001:1572)*

Huvitatud isik: *BC ARENDUSE OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS OÜ*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Maastikuarhitekt: *PRIIT PAALO
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Kontrollija: *SILVIA TÜRKSON*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 kruntide detailplaneering
Objekti Asukoht:	Harjumaa, Saue vald, Alliku küla, Kesalille tn 6 (kü tunnus 72701:001:1569), Kesalille 8 tn (kü tunnus 72701:001:1570) Tootsi tee 27 (kü tunnus 72701:001:1573), Tootsi tee 25 (kü tunnus 72701:001:1572).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 kruntidele kavandada paariselamud. Planeeringuala suurus on ca 8500 m ²
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	BC ARENDUSE OÜ
Kontaktisik:	Allan Tammiste Ehitusosakonna juhataja Tel +372 506 0174 allan.tammiste@bravecapital.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Saue Vallavalitsus Kütise tn 8, Saue linn 76505, Saue vald, Harjumaa
Kontaktisik:	Aive Mikk planeeringute spetsialist Tel +372 527 0869 aive.mikk@sauevald.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Helis Annama – praktikant
Konsultandid:	Urmas Uri - hüdrokeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
KMH0159 Noeela Kulm
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri;
Teele Nigola
3. Hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdroteoloogilised uuringud.
Hüdroteoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	8
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	8
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	8
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	8
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	8
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	9
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	9
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	9
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	10
3.8.1. VEEVARUSTUS	10
3.8.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	10
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	11
3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	11
3.8.5. SOOJUSVARUSTUS	11
3.8.6. GAASIVARUSTUS	11
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE	12
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	12
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	12
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	13
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	13
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	14
5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	15
5.1. ASENDISKEEM.....	
5.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE JOONIS	
5.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JOONIS	
5.4. PÕHIJONIS.....	
5.5. TEHNOVÕRGUD.....	
5.6. ILLUSTREERIVAD VAATED	

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 30.06.2021. aasta korraldus nr 691 "Alliku küla Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine" ning selle lisa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kesalille tn 6 ja 8 ning Tootsi tee 25 ja 27 elamumaa kinnistute ümberkruntimine, eesmärgiga püstitada kinnistutele kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud üksikelamute asemel kahe korteriga elamud.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Saue Vallavalitsuse 30.06.2021 korraldus nr 691 "Alliku küla Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine";
- Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneering;
- TEMPT OÜ, 2021. Veskimõldre paarismajad. Eelprojekt. Töö nr 340/21.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Joonise alusplaanina on kasutatud RAE GEODEESIA OÜ poolt koostatud digitaalset alusplaani mõõtkavas M 1:500 (töö nr G-20-11, G-20-18), mõõdistatud september 2020. Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist ning kohapealsetest vaatlustest.

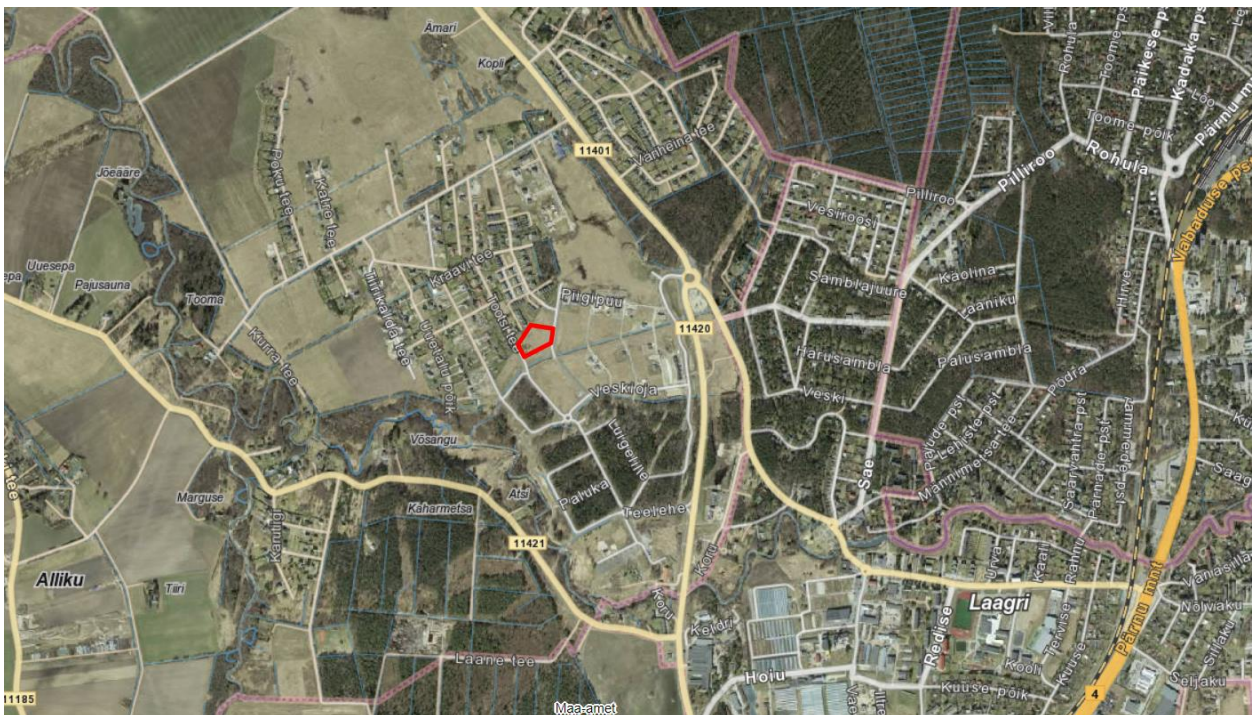
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas. Planeeringuala hõlmab nelja krunti:

- Kesalille tn 6 (kü tunnus 72701:001:1569);
- Kesalille tn 8 (kü tunnus 72701:001:1570) ;
- Tootsi tee 27 (kü tunnus 72701:001:1573);
- Tootsi tee 25 (kü tunnus 72701:001:1572).

Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 8500 m².



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Saue vallas. Asukoht on tähistatud punase joonega. Aluskaart: Maaamet.

Üldplaneeringus on planeeringuala juhtotstarbeks määratud kõigil planeeringuala katastriüksustel elamumaa.

Reljeef on planeeringualal valdavalt tasane, kuid Kesalille tn 6 krundil paiknevad ebakorrapäraselt pinnasehunnikud. Planeeringuala ulatuses ilmneb kõrguste erinevus ca 2 meetrit. Planeeringuala näol on tegemist rohumaaga, kus paiknevad mõned okaspuud ning üksikud lehtpuud, mis on ilmselt tekkinud loodusliku uuendusena. Alal puuduvad olemasolevad hooned. Planeeringualaga külgnevatel tänavatel on olemasolev tänavalgustus. Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi. Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeering on kooskõlas kehtiva Saue valla üldplaneeringuga. Üldplaneering näeb alale ette elamumaa krundid suurusega vähemalt 2000 m².

Planeeringuala lähiümbruses on erinevaid elamuhooneid. Planeeringualast põhja pool asuvad 3 ridaelamu hoonet (Kauri tee 16/1, 16/2, 16/3). Ehitised on kahe korrusega. Teisel põhjapool asuval krundil on tegemist üksikelamuga (Tootsi tee 23). Hoone on 2 korrusega ning üksikelamu. Kolmandal põhjapoolsel krundil (Kesalille tn 4) hetkel hoonestus puudub. Ida suunas asub Kesalille tänav. Lõuna pool asuvad kaks värskelt hoonestatud ühepereelamuga krunti. Lääne pool piirneb planeeringuala Tootsi tee tänavaga ja idas Kesalille tänavaga. Planeeringuala läheduses lõuna suunas kulgeb Lumekannikese jalgratta- ja jalgteed. Planeeringualaga piirnevatel Tootsi teel kui ka Kesalille tänaval on olemas kergliiklusteed.

Ühtset ehitusjoont piirkonnas välja kujunenud ei ole. Planeeringuala lähipiirkonna hooned asuvad sõiduteest umbes 10-20 m kaugusel.

Lähim bussipeatus asub linnulennult 600 m kaugusel Laagri-Harku tee ääres. Piirkonnas on olemasolev tuletõrjehüdrantide võrgustik.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Kontseptsiooni aluseks on kiiresti arenevasse elamupiirkonda kaasaegse, turvalise ning esteetiliselt nauditava elamiskeskonna loomine. Planeeringuga kavandatakse Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 kruntidele uue elamuhoonestuse rajamist. Planeeritavat illustreerivad vaated on esitatud pärast detailplaneeringu jooniseid.

3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu alal asuva nelja olemasoleva krundi omavahelised piirid krunditakse detailplaneeringuga ümber selliselt, et tekib neli kaksikelamumaa krunti suurusevahemikus 2035 – 2248 m². Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on planeeringul määratud ulatuslikumana kui on suurim lubatud ehitisealne pind, et võimaldada paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel. Sellega on tagatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiune tuleohutuskuja.

Planeeritud hoonestusalad on esitatud põhijoonisel.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud hoonetele tuleb tagada arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärikad ja esinduslikud. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast.

Planeeritud kruntidele on kavandatud ühe kuni 2-korruselised kahe korteriga elamud, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m (+ tehnoseadmed) ja kuni kaks 1-korruselisi abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m.

Hoonestuse rajamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu puhasvuuk loodus- või tehiskivi ja puitmaterjalid, krohv, viimistletud betoon, klaas ja metall või nende kombinatsioonid. Keelatud viimistlusmaterjalid on välisvoodrita palk, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplokk. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada kivi-, bituumen- või plekkmaterjale. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
--	--

Hoonete ehitusjoon	Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoone ±0.00 kõrgus	Lahendatakse hoonete projekteerimisel.
Hoonete katusekalle	Lahendatakse hoonete projekteerimisel. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust.
Piirded	Piirded lahendatakse hoonete ehitusprojektiga. Lubatud on piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Piirded peavad olema läbipaistvad ja hoone arhitektuuriga ühtses stiilis. Lubatud on kasutada hekki.

3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud liikluslahendus on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite paarisjuurdepääsud on kavandatud Tootsi teelt ja Kesalille tänavalt. Juurdepääsuteede liiklus on kavandatud kahesuunalisena.

Parkimine tuleb lahendada kõikidel positsioonidel enda krundi piires lähtuvalt standartist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Samuti tuleb tagada külaliste parkimiskohad enda krundi piires. Krundile kavandatav hekk või piirdeaed ei tohi piirata avalikuks kasutamiseks mõeldud külaliste parkimiskohti. Võimalik külaliste parkimiskohtade lahendus on esitatud põhijoonisel.

Vajadusel tuleb planeeringuala ulatuses paigaldada Kesalille tänavale parkimist keelavad liiklusmärgid, vältimaks külaliste parkimist tänaval.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Meeldiva ja jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks tuleb hoonetele ja ehitusele mitte ette jäävat kõrghaljastust võimalikult suures ulatuses säilitada. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb teostada asendusistutus vastavalt Saue Vallavalitsuse poolt ette nähtud korrale. Soovituslik on uue kõrghaljastuse rajamine planeeritavate positsioonide ning naaberkruntide omavaheliseks eraldamiseks ja suurema privaatsuse loomiseks. Vastavalt Saue valla kehtivale üldplaneeringule on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

3.7. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 ja EVS 812-6:2012+A1+A2. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuja 8 m või kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Planeeritud hoone tuleohutusklass määratakse projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad planeeritud hoonestusaladest ligikaudu 60 ja 90 m kaugusele Tootsi tee ja Kesalille tänava äärde planeeringualast lõunas. Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2).

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s vähemalt 3 h jooksul.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Lahendused on esitatud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele (toodud planeeringu lisades). Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Kovek poolt 27.08.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele "TEHNILISED EELTINGIMUSED ALLIKU KÜLAS kinnistute Kesalille 6 ja 8, Tootsi tee 25 ja 27 ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) OSA KOOSTAMISEKS".

Kesalille tn 6 ja 8 kinnistute veevarustus on lahendatud Kesalille tänava maaeralduselt de110 PE veetorult ning kinnistute piirile on välja ehitatud liitumispunktid DN25 ühe elamu liitumiseks ühisveevärgiga.

Tootsi tee 25 ja 27 kinnistute veevarustus on lahendatud Veskirahva puiestee maaeralduselt de160 PE veetorult ning kinnistute piirile on välja ehitatud liitumispunktid DN25 ühe elamu liitumiseks ühisveevärgiga.

Vastavalt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusele § 3, kinnistule ettenähtud liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni üks meeter väljaspool kinnistu piiri, kuhu on paigaldatud ühendustorustikule De 32mm maakraan Dn 25 spindli pikendusega. Paariselamul näha ette igal boksil eraldi liitumispunkt-maakraan kinnistu piiri taga tänava maa-eraldusel. Olemasolevad sõidutee alla jäävad liitumispunktid planeerida ümber haljasribale. Veetorustikud planeerida võimalusel ühises kaevikus isevoolse kanalisatsiooniga väljaspoole sõiduteede asfaltkattega ala.

Planeeritud uute või nihutatud liitumispunktide rajamiseks taotleda uued tehnilised tingimused kinnistute ehitusprojekti(-de) raames.

3.8.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Reovee- ja sademeveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Kovek poolt 27.08.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele "TEHNILISED EELTINGIMUSED ALLIKU KÜLAS kinnistute Kesalille 6 ja 8, Tootsi tee 25 ja 27 ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) OSA KOOSTAMISEKS".

Liitumispunktid reoveekanaliseerimisega jätta olemasolevad. Asfalttee alla jäävad liitumispunktid planeerida võimalusel haljasribale. Kinnistusisene kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Sademe-, drenaaži- ja pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Detailplaneeringu ala sademevee / drenaažüsteemi liitumispunktid jätta olemasolevad. Planeeritava sissesõidutee (asfaltkattega tee) alla jäävad liitumispunktid nihutada võimalusel haljasribale.

Planeeritud uute või nihutatud liitumispunktide rajamiseks taotleda uued tehnilised tingimused kinnistute ehitusprojekti(-de) raames.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus tagatakse vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele 384705. Liitumine elektrivõrguga on kavandatud Tootsi tee ja Kesalille tänava ääres asuvatest olemasolevatest liitumispunktidest, kus olemasolevad liitumiskilbid projekteeritakse ja ehitatakse mitmekohalisteks.

Planeeritavate õuealade välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

3.8.4. Telekommunikatsiooni võrk

Liitumine sidevõrguga on kavandatud Tootsi tee ja Kesalille tänava ääres asuvatest olemasolevatest liitumispunktidest vastavalt Elisa Teleteenused AS poolt 26.08.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr V06-78, V06-76, V06-77 ja V06-78.

Planeeritavate hoonete ühendamiseks projekteerida, paigaldada ja ühendada eraldi Ø100mm või Ø50mm siledaseinalised plasttorud paarismaja mõlemast korterist sidetoruga, mis on paigaldatud Elisa Teleteenused AS sidekaevust kinnistu piirini. Kolme sidetoru ühendamiseks kasutada sidetoru hargmikku. Pööranguid 0-90° (raadius minimaalselt 1 m) ei tohi olla üle kahe.

POS 1 sidevarustuse olemasolev liitumispunkt tuleb pikendada Ø100mm sileda seinaga plasttoruga haljasalale ning paigaldada sinna sidekaev või sidekapp.

Kõigis korterites tuleb projekteerida ja rajada side jaotusvõrgud. Korteris peab igast TV/R/Data-pesast olema paigaldatud eraldi koaksiaalkaabel ja eraldi CAT6 kaabel korteri jaotussõlme tähtskeemi alusel. Korteris jaotussõlmes tuleb planeerida nõrkvooluseadmete ja –ühenduste tarbeks seadmekapp või pind mõõtudega LxSxK 400x150x550 mm.

Korteris jaotussõlmes tuleb tagada sideseadmetele elektrivarustus 230V (seadmete tarbimisvõimsus u 45W).

3.8.5. Soojusvarustus

Planeeringuala ei asu olemasolevas kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil, kasutades kaasaegseid keskkonnasõbralike lahendusi. Soovituslikult lokaalne gaasiküte või maasoojuspump. Lubatud on rajada ka õhksoojuspumbad tingimusel, et soojuspumpade kasutamisel tagatakse vastavus müranormidele.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid ja saastavaid küttematerjale.

3.8.6. Gaasivarustus

Liitumine gaasivõrguga on kavandatud Tootsi tee ja Kesalille tänava ääres asuvatest gaasitorustikest vastavalt OÜ ESMAR GAAS poolt 05.08.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Ühisvõrgu osana planeeritavad torustikud on kavandatud kruntide piiride ja sõiduala vahele haljasriba alla, hargnemisega igale tarbijale. Liitumise punktidenä on kasutatud olemasolevaid liitumispunkte, millede kõrvale on planeeritud uued paarismaja teise korteri varustamiseks täiendavad liitumispunktid.

Gaasivarustuse tagamine tuleb lahendada A-kategooria torustike baasil ning plasttorudega.

3.9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb anda kalded hoonetest eemale ning tagada pinna- ja sademevee äravool. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele. Alal paiknevad pinnasehunnikud on planeeritud likvideerida või kasutada koha peal täitepinnasena.

Täpne vertikaalplaneeringu lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmehaldus tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub olemasolevate tänavate ääres, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Planeeringuga ettenähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid.

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt (2020. a seisuga) ei asu planeeringuala radooniriski piirkonnas.

3.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Paarisjuurdepääsude kasutuskord lahendatakse tulevikus, kui on selgunud juurdepääsuteede lõplik paiknemine.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Soovitatav on kasutada turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

Edasise projekteerimise käigus on soovitatav näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu koostamisega ei kaasne Saue Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Tehnovõrkudega liitumine toimub vastavalt kokkulepetele võrguvaldajatega.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
22.10.2021	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 0774265881. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenum, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
15.11.2021	Kovek AS	Kooskõlastuse kinnitus e-kirjaga.	Heldi Haabel, AS Kovek projektijuht
04.11.2021	Esmar Gaas OÜ	Kooskõlastus nr 1097-EG. Kaasas kooskõlastuse kaaskiri.	Indrek Olesk, Esmar Gaas OÜ tegevjuht
02.12.2021	Elisa Teleteenused AS	Kooskõlastus nr 211201.	Urmas Normak, Elisa Teleteenused AS

5. Joonised – digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena