

625

ORIGINAL

metromap

**HARJU MAAKOND
SAUE VALD
ÄÄSMÄE KÜLA
KOPLI 1**

DETAILPLANEERING

Töö nr. DP - 24 - SU

Tellijä: Saue Vallavalitsus

Projektijuht: Ants Uus



TALLINN
aprill 2013

Metromap OÜ Tüve tn 5a-7 11316 Tallinn
Reg.nr. 10586283 Tel.: 5179747, 5055989
Litsentsid: EEP000980, EEO001154, EEH002259

KAUSTA KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 9.04.2013 korraldus nr 242 Ääsmäe küla Kopli 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine.
2. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (DP kehtestamine, mai 2013)
3. Väljavõte Saue valla veebilehelt (teade detailplaneeringu kehtestamisest)
4. Saue Vallavolikogu otsus Ääsmäe küla Kopli 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine 25. oktoober 2012 otsus nr 88.
5. Väljavõtted Saue valla veebilehelt (DP vastuvõtmine ja avalikustamine)
6. Väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 02.11.2012 (DP avalikustamine)
7. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (DP avalikustamine, november 2012)
8. Eskiisi arutelu protokoll (18.05.2011)
9. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (teade eskiisi arutelust, mai 2011)
10. Väljavõte Saue valla veebilehelt (teade eskiisi arutelust)
11. Väljavõte Ametlikud Teadaanded (KSH mittealgatamine)
12. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine (kirjad)
13. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (DP algatamine, jaanuar 2011)
14. Väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 18.01.2011 (DP algatamine)
15. Saue Vallavolikogu otsus Ääsmäe küla Kopli 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise 30. detsember 2010 nr 96
16. Kokkulepe detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ja kasutamise osas (sõlmitud 04.04.2013).

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus ja parkimine
5. Veevarustus ja kanalisatsioon
6. Elektrivarustus
7. Tänavavalgustus
8. Sidevarustus
9. Keskkonnakaitse
10. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
11. Tulekaitse
12. Parkimiskohtade kontrollarvutus
13. Tehnilised näitajad
14. Planeeringuga kavandatu elluviimine

III LISAD

1. Kopli 1 Kinnisturegistri väljavõtted
2. Kopli 1 katastriüksuse plaan ja piiriprotokoll
3. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr. 199986 16.04.2012.a.
4. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 19302920 20.05.2012.a.
5. AS Kovek tehnilised tingimused 25.07.2012.a
6. Akukon OÜ eksperthinnang seoses külaplatsi projekteerimisega, töö nr 124135-1
7. Maanteeameti Põhja regiooni kooskõlastus (08.10.2012 nr 15-2/12-00100/212)

IV JOONISED

- | | | |
|--|-----------|------|
| 1. Asukohaskeem | | |
| 2. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust | | |
| 3. Ääsmäe külakeskuse eskiis | M 1:500 | |
| 4. Situatsiooniskeem | M 1:5 000 | DP-1 |
| 5. Tugiplaan | M 1:500 | DP-2 |
| 6. Põhijoonis | M 1:500 | DP-3 |
| 7. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 | DP-4 |
| 8. Vertikaalplaneerimine ja liikluskorraldus | M 1:1000 | DP-5 |
| 9. Tänavate konstruktiivsed lõiked 1-1...3-3 | M 1:100 | DP-6 |
| 10. Tänavade konstruktiivne lõige 4-4 | M 1:100 | DP-7 |

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Kooskõlastuste lehed

1. SISSEJUHATUS

Saue vallas Ääsmäe külas asuva Kopli 1 kinnistu detailplaneering on algatatud Saue Vallavolikogu otsusega 30.detsember 2010 nr 96.

Detailplaneeringu tellija on Saue Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine väiksemateks kruntideks (planeeritud kuus elamukrunti suurusega 1787 - 2564 m², üks äri/sotsiaalmaakrunt (külakeskus) suurusega 10000 m², neli äri/tootmiskaakrunti suurusega 4045 – 8042 m², üks haljasalamaa krunt suurusega 1958 m² ning kaks teemaakrunti suurusega 3271 ja 7834 m²), planeeritavate kruntide piiride ning ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeering on vastavuses Saue valla uue üldplaneeringuga (jõustunud 01.01.2013) ning vastavuses Saue valla arengukavaga 2010-2015 (2026), mille järgi soovitakse alale rajada Ääsmäe Külakeskus. Planeeringu ja selle lähiümbruse hõlmatav ala on ca 8 ha. Arvestatud on tellija soovidega, planeeritava ala ümbruses väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega ja normidega.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- Saue valla üldplaneering ja Saue valla ehitusmäärus
- detailplaneeringu algatamise otsus
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- topogeodeetiline alusplaan (Harrival OÜ, T-03-11, 05.05.2011.a.)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Saue vallas, Ääsmäe külas.

Juurdepääs käsitletavale alale toimub Kasesalu tänavalt (T-11402 Ääsmäe tee).

Kopli 1 kinnistu, katastritunnusega 72704:002:0533, suurusega 6,26 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kopli 1 piirneb loodest ja põhjast Uuskami kinnistuga, kirdest Kopli kinnistuga, idast ja kagust Ääsmäe teega, lõunast Kruusiaugu 2, läänest Toome maaüksusega. Planeeritav ala on üldiselt suhteliselt lauge reljeefiga, välja arvatud maa-ala keskel olev endise kruusaaugu lohk, kuhu on planeeritud ka uue Külakeskuse krunt. Maapinna langus on keskel kruusaaugu servast lääne ja põhjapoole, kõrgused jäävad vahemikku 35.70 – 41.20. Planeeritavat ala läbib kirde-edela suunaliselt kergliiklustee, mis säilib ka antud planeeringuga.

Maauksus on peamiselt looduslik haljasmaa, kruusaaugu ala ja põhjaserv on kaetud kõrghaljastusega.

Kinnistu kirdeservas kulgeb maaparanduslik kuivenduskraav, mis algab Kasesalu tn juures ja voolab põhjasuunas.

2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kopli 1 planeeritaval alal hooned puuduvad. Ala läbivad keskpinge elektri-õhuliin, madalpinge tänavavalgustuse õhuliin koos valgusti postidega ning side maakaabel.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk ja põhjendused

- ettepanekute tegemine maa-ala kruntideks jagamiseks
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele elamukruntidele
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduste määramine
- liiklus- ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

Detailplaneeringu koostamise ja sellega seoses varemkehtinud Saue valla üldplaneeringu muutmise oluliseks põhjenduseks oli avalik huvi külakeskuse rajamiseks. Sama ala on juba ajalooliselt olnud küla jaanipidude kohaks ning asukoht on sobilik Külakeskuse rajamiseks nii logistiliselt kui ka looduslikult. Planeeritava ala keskel asuv endine kruusaauk tekitab „kausiefekti“ ning on lisaks sobiv Külakeskuse hoone passiivmaja-kontseptsiooniga, sest hoone on siin võimalik ideaalselt maastikuga siduda ning osaliselt 0-korrus nõlva sisse rajada. Planeeritav maa-ala külgneb olemasoleva Ääsmäe külaga, tagades asumi kompaktse laienemise. Elamumaad on planeeritud Tallinn-Pärnu-Ikla maantee sanitaarkaitsealast väljapoole metsa serva, jätkuna olemasolevale elamualale. Äri- ja tootmiskaade asukoht võimaldab logistiliselt hästi veokite juurdepääsu Tallinn-Pärnu maanteelt ning ehitatavad äri- ja tootmishooned aitavad vähendada kogu Ääsmäe külale maantee poolt autoliiklusest lähtuvat müra. Uute asutuste-ettevõtete tekkimine elavdab külaelu ning loob juurde uusi töökohti, aidates arendada Ääsmäe piirkonda kui valla lõunaosa tõmbekeskust. Alates 1. jaanuarist 2013 jõustunud Saue valla üldplaneeringus on käesoleva planeeringulahendusega juba arvestatud ning seega on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

3.2 Planeerimispehimoetted

Planeeritav ala jagatakse neljateistkümneks krundiks: kuus elamukrunti, üks äri/sotsiaalmaakrunt (külakeskus), neli äri/tootmiskaakrunti, üks haljasalamaa krunt ning kaks teemaakrunti.

3.3 Planeeritud elamukrundid

Käsitletavale alale on planeeritud kuus pereelamukrunti suurusega 1787 m² - 2564 m². Juurdepääs kruntidele toimub planeeritavalt uuel tanavalt.

Elamukruntidele on kantud võimalik ehitusala, mis on Kasesalu tee poolsest krundipiirist ning äri/tootmiskaade piirist 10m ja kruntidevahelisest piirist 5m. Kraavikaitsevöönd on 5m. Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud põhijoonisel (joonis nr.DP-3), igale krundile on lubatud ehitada üks pehihoone ja kuni kaks kõrvalhoonet.

Planeeritavate elamute lubatud maksimaalne kõrgus on 10 m ja maksimaalne korruselisus 2. Kõrvalhoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 6 m ja maksimaalne korruselisus 1.

Hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 20-45°.

Katuse harja suund soovitatavalt risti või paralleelne tanauga.

Hoonestusviis on lahtine.

Planeeritavad hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Kruntide maksimaalne ehitusalune pind on ca 400-500 m², krundi täisehitus 20-23%, brutopind 600 m².

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu (mitte ümarpalki) või krohvi.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

3.4 Planeeritud äri/tootmiskaakrundid

Uutele moodustatavatele äri/tootmiskaakrundidele on määratud hoonestusalad, kinni on peetud tuletõrje – ja sanitaarkaitsestandarditest.

Alale on planeeritud neli krundi suurusega 4045 m² - 8042 m². Juurdepääs krundidele toimub planeeritavalt uuelst lõunapoolselt tänavalt.

Äri- ja tootmiskaakrundidele võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid äri- ja tootmistegevusi. Nendeks võivad olla eelkõige kaubandus-, toitlustus-, majutus- ja muud teenindustegevused või logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus. Planeeringualast ida suunas paiknevad hoonestatud elamumaad. Elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavad tegevused planeeringualal lubatud. Lubatud on sellised äritegevused, mille võimalik negatiivne mõju (müra, vibratsioon jms) ei ulatu väljapoole krundipiire. Hoonestusala piir elamukrundide pooltel küljel on 15m krundi piirist.

Igale krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kolm seda teenindavat kõrvalhoonet, planeeritavate põhihoonete maksimaalne kõrgus on 13 m ja maksimaalne korruselisus 3. Kõrvalhoonete maksimaalne kõrgus on 6m.

Hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 0-15°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne tänavaga.

Hoonestusviis on lahtine.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Krundide maksimaalne täisehitus 50%, brutopind kuni 10000 m².

3.5 Planeeritud äri/sotsiaalmaakrundid

Moodustatavale äri/sotsiaalmaakrundile on planeeritud ehitada Ääsmäe külakeskuse hoone koos abihoonetega.

Juurdepääs krundile toimub planeeritavalt uuelst lõunapoolselt tänavalt, jalakäijad ja jalgratturid samuti kergliiklusteelt.

Krundile on lubatud ehitada üks põhihoone (Külakeskus) ja kuni viis seda teenindavat kõrvalhoonet. Planeeritava põhihoone maksimaalne kõrgus on 13 m ja maksimaalne korruselisus 3. Kõrvalhoonete maksimaalne kõrgus on 6m.

Hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 0-30°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne tänavaga.

Hoonestusviis on lahtine.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Krundi ehitusalune pind kuni 2500 m², maksimaalne täisehitus 25%, brutopind kuni 5000 m².

3.6 Kaitsevööndite ja servituutide vajadus

Kaitsevööndid:

Kasesalu tänava (Ääsmäe tee) teekaitsevöönd on 50 m sõidutee äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd 60m.

Tallinn-Pärnu-Ikla maantee sanitaarkaitsevöönd on 300m.

Servituudid:

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud servituudivajadusega alad ehituskruuntidel tsentraalsete tehnoorkude rajamiseks. Vee-, kanalisatsiooni-, drenaaži-, side- ja elektritrasside servituudivajadusega alad on 2m trasside teljest.

3.7 Heakorrastus ja haljastus

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos planeeritavate kruntide hoonete projektidega.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Soovitavaks piirete kõrguseks on kuni 1,5 m.

Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht, mille tühjendamiseks sõlmib omanik lepingu vastavat teenust osutava firmaga.

4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Päas planeeritavatele kruntidele toimub mahasõitudega kahesuunalise liiklusega planeeritavatelt tänavatelt. Planeeritava ala piirkonnas Kasesalu tänaval, samuti uutelt planeeritavatel tänavatel on projekteeritud liikumiskiiruseks 30 km/h. Vastavalt projektkiirusele on planeeritud ristmikel ka nähtavuskolmnurgad, mis on kantud vertikaalplaneerimise ja liikluskorralduse joonisele.

Elanike, töötajate ja külaliste autode parkimine on ette nähtud omal krundil. Kruntidele sissesõitmiseks rajavad tulevased omanikud või kasutajad vastavalt hoonestusprojektile läbi haljasriba vajalikud mahasõidud kuni sõiduteeni. Täpne asukoht kruntide mahasõitudele määratakse kindlaks ehitusprojektidega.

Elamukruuntidel on kas garaažid või varjualused, lisaks on võimalik parkida ka garaaži ees ja kruntide sissesõidul. Igale elamukrundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Äri/tootmismaa kruntidele on planeeritud 20-30 parkimiskohta, see number täpsustatakse projekteerimise käigus, arvestades rajatavate hoonete funktsiooni ja töötajate/külastajate arvu.

Äri/sotsiaalmaa (Külakeskuse) krundile on planeeritud 41 parkimiskohta, arvestades hoone funktsioonide kasutamist ka kaugemalt tulijate poolt. Suuremate küla ürituste puhul on tõenäoline, et kohalikud elanikud tulevad üritusele jalgsi, seega ei ole vajadust parkimisala liiga suureks ehitada, võimalusel rajada reservalad nt killustikuga tugevdatud murust, kus oleks võimalik täiendav parkimisala korraldada.

Seoses külaelanike sooviga piirata väliürituste heli levimist lähemate olemasolevate elamute suunas, on ette nähtud võimalus paigaldada Kasesalu tänava serva müratõkkesein kõrgusega 3m ja pikkusega 45m. Müratõkkesein projekteeritakse peale Külakeskuse hoonete projekteerimist, kui on täpsustatud rajatavate hoonete mahud ja omavaheline paiknemine, et oleks täpsemalt võimalik hinnata külaplatsilt heli levimise suunda ja peegeldumist teistelt hoonetelt.

Müratõkkeseina materjal täpsustada samuti projekteerimise käigus, arvestades selle sobimisega küla keskkonda, samuti vastupidavust tuule- ning teehoiutöödel kuhjuva lume koormusele.

Müratõkkesein rajatakse Ääsmäe Külakeskuse poolt, kes jääb ka selle haldajaks.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Projekteerimise aluseks on AS Kovek väljastatud tehnilised tingimused 25.07.2012.a.

5.1 Veevarustus

AS Kovek rekonstrueerib 2012-2013.a Ääsmäe küla veevarustust, sellega seoses tõstetakse puurkaev-pumpla tootlikkust ning asendatakse küla magistraal-veetrassid de110 torudega, tagamaks vajalikku tuletõrje veekulunormi 10 l/s.

Alale on planeeritud 6 ühepereelamut, 1 sotsiaalmaa ja 4 äri/tootmisettevõtet.

Arvestuslik piirkonna keskmine veetarve ööpäevas on 8,85 m³/d (elamutel kokku 3,06 m³/d, sotsiaalmaal 2,19 m³/d ja äri/tootmismaa kokku 3,6 m³/d). Kuna ei ole teada planeeritavate ärimaade täpset funktsiooni, siis võib veetarbimine erineda oluliselt planeeritavast tarbimisest tulenevalt võimaliku tootmise iseloomust. Arvestades rekonstrueeritavate küla trasside suurenevat läbilaskevõimet ei ole ka hilisem veetarbimise suurenemine probleemiks.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on peatrass projekteeritud de110 plasttorust. Trassi algab Salu tn olemasolevast tänavatrassist ning lõpeb Kasesalu tn ääres planeeritava ala piiril, kust AS Kovek jätkab vastavalt ÜVK plaanile trasside rajamist.

Veetorustik paigaldatakse ca 1,8 m sügavusele maapinnast piki planeeritavaid tänavaid ning läbi ühe äri/tootmismaa krundi, et tagada veetrassi ringitamine.

Iga elamukrundi jaoks on ette nähtud liitumispunkt ca 1m kaugusel krundi piirist, torustik de32, peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla. Sotsiaalmaa ja äri/tootmismaa kruntidele on ette nähtud liitumistorustik de50, peakraan DN40 spindlipikendusega kape alla.

Kinnistu tulekustutusvesi saadakse hetkel Kasesalu tänava kõrval olevast 50m³ tulekustutusvee hoidlast. Planeeringuga on ette nähtud uuele veetrassile paigaldada 2 tuletõrjehüdranti, mis katavad ära kogu planeeritava ala.

Trasside servituudivajadus on 2 m mõlemale poole trassi.

Orienteeruvad ehitusmahud:

Veetorustik de110	635jm
Veetorustik de50	37jm
Veetorustik de32	27jm
Siiber DN100+spindlipikendus ja ujuv kape	2kmp
Maakraan DN40+spindlipikendus ja fiks. kape	5kmp
Maakraan DN25+spindlipikendus ja fiks. kape	6kmp
Tuletõrjehüdrant	3kmp

5.2 Kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide olmereoveed juhitakse piki planeeritavat iseoolset torustikku Kasesalu tn kõrvale planeeritud reoveepumplasse. Sealt survetrassiga Ääsmäe küla olemasolevat kanalisatsioonitrassi mööda Ääsmäe reoveepuhastisse.

Maaüksuse arvutuslik kanaliseeritava reovee hulk on 8,85 m³/d.

Kanalisatsioonitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø110 mm ja Ø160 mm (klass SN8) keskliivast või peenkillustikust alusele, kaetakse liivaga vähemalt 0,3 m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne kraavkaeviku tagasitäitmist.

Iga krundi jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev tänavale ca 1 m kaugusele krundipiirist. Kontroll- ja liitumiskaevud on ette nähtud teleskoopsete moodulkaevudena de400/315 mm. Kanalisatsioonitrassid on planeeritud piki tänavat, osaliselt läbi ühe äri/tootmismaa. Trasside servituudivajadus on 2 m mõlemale poole trassi.

Orienteeruvad ehitusmahud:

Kanalisatsioonitorustik de110	25jm
Kanalisatsioonitorustik de160	390jm
Kanalisatsioonikaev de400/315	14kmp
Reoveepumpla H=3,5m	1kmp
Survetrass de63	73jm

5.3 Drenaaž

Planeeritavate kruntide kuivendamiseks on planeeritud tänavamaale drenaaži- ja sajuveetorustik, mille eelvooluks on planeeringuala põhjaservas kulgev kuivenduskraav. Drenaaži- ja sajuveetorustik paigaldatakse perforeeritud või poolperforeeritud PVC torudest Ø200 mm (klass SN8), mis ümbritsetakse killustiku ja geotekstiiliga. Trass paigaldatakse keskliivast või peenkillustikust alusele, kaetakse liivaga vähemalt 0,3 m paksuselt, mis tihendatakse kihtide kaupa enne kraavkaeviku tagasitäitmist.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Projekteerimise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 199986 16.04.2012.a.

Tehnilised näitajad:

Pingesüsteem	230/400V
Planeeritava ala arvutuslik võimsus	403 kW

Tarbijateks on 6 planeeritavat eramut, 1 sotsiaalmaa ja 4 äri/tootmismaad summaarse perspektiivse tarbimisvõimsusega 403 kW.

Planeeritava ala maksimaalne läbilaskevõime on $3 \times (6 \times 25A + 63A + 4 \times 100A) = 3 \times 613A$

Planeeritava ala elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud Kasesalu tänava lähedale uus komplektalajaam, mille toide saadakse olemasolevalt Keila-Maidla keskpinge õhuliinilt. Planeeringu alal asuv õhuliin asendatakse maakaabelliiniga, samuti uued madalpingetrassid on planeeritud maakaablitega piki tänavamaad.

Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalistena tänavamaale kruntide piiridele.

Liitumiskappide põhiprojekti ja paigaldustööd tellib Elektrilevi OÜ peale liitumislepingute sõlmimist krundiomanike poolt ja peale poole liitumistasude laekumist.

Liitumiskapis paikneb peakaitseüliti ning arvesti. Liitumiskapi ja hoonetes asuva jaotuskeskuse vahelise kaabelliini ehitab krundi valdaja. Elektrienergia saamine võrgust on võimalik siis, kui tarbija on tasunud liitumistasu ning esitanud dokumentatsiooni hoone elektripaigaldise ekspluatatsiooni lubamise kohta.

Orienteeruvad ehitusmahud:

Keskpinge maakaabel	494jm
Madalpinge maakaabel	546jm
Komplektalajaam	1kmp
Jaotus- ja liitumiskilp	8kmp

7. TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritaval maa-alal on sisetee valgustamiseks ette nähtud tänavavalgustuse postide ja kaablite paigaldamiseks vajalikud paigaldustsoonid.

Tänavavalgustus saab elektritoite planeeritavast 0,4 kv alajaamast maakaabelliine pidi.

Tänavavalgustuse väljaehitamiseks on vajalik tellida koostada tänavavalgustuse tööprojekt.

Orienteeruvad ehitusmahud:

Tänavavalgustuse kaabelliinid	827jm
Valgusti mastid ja lambid	33kmp

8. SIDEVARUSTUS

Projekteerimise aluseks on Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 19302920 20.05.2012.a.

Planeeritavat kinnistut läbivad Elioni maakaablite trassid, mis osaliselt likvideeritakse.

Uus sidetrass on projekteeritud Ääsmäe-Hageri tee ja Mõisa tee ristmikul asuvalt Elioni valguskaabli reservkaevust F01H26_K04.

Planeeritavalt kaablitrassilt nähakse ette maakaablitega sisestus igale planeeritavale krundile.

Sidevarustuse põhiprojekt koostatakse litsentseeritud projekterija poolt peale detailplaneeringu kehtestamist ning täpsustatud tehniliste tingimuste saamist sidelahenduste projekteerimiseks.

9. KESKKONNAKAITSE

Planeeritavate hoonete reoveed juhitakse tsentraalselt reovee kanalisatsioonitorustikuga Ääsmäe ühisesse reoveepuhastisse.

Elamukruntide sajuveed hajutatakse haljasaladele, elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Planeeritavate tänavate äärde on planeeritud drenaazitorustik, mis liigse pinnasevee juhib ala põhjaosas asuvasse kraavi.

Olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse.

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja mitte harvemini kui üks kord kuu jooksul.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ASJAOLUD

Kodanike elukvaliteeti oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasuguse turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve, mis toimib juba edukalt ka Ääsmäe külas.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse
- hoiab autot kindla lukustusega garaazis
- valib teedel liikumiseks valgustatud kohad
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.
Häiresüsteem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda. Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsioonidurid.

11. TULEKAITSE

Aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 2004.a.

Detailplaneeringu põhijoonisel ja tehnoorkude koondplaanil on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Alale on planeeritud 6 elamukrunti, 1 äri/sotsiaalmaakrunt ja 4 äri/tootmiskaakrunti. Planeeritavate elamute lubatud maksimaalne kõrgus on 10m ja maksimaalne korruselisus 2. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritavate sotsiaalmaa- ja äri/tootmishoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 13m ja maksimaalne korruselisus 3. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud uut planeeritavat sõiduteed mööda, Krundile uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuletõrjetehnika juurdepääsuvajadusega rajatavatele hoonetele.

Planeeritava ala kõrval Kasesalu tänava ääres asub hetkel 54 m³ tuletõrjervee hoidla. Seoses Ääsmäe küla veetrasside renoveerimisega veehoidla likvideeritakse ning paigaldatakse samale krundile tuletõrjervee hüdrant. Lisaks on planeeritud 3 tuletõrjehüdranti uute planeeritavate tänavate serva. Hüdrantide teenindusraadius 100m katab ära kõik planeeritavad hooned.

Tuletõrjevesi vastab EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

Tänavatrassist on AS Kovek poolt tagatud veehulk 10 l/s. Juhul, kui projekteeritavate tootmishoonete kustutusvee vajadus on suurem, tuleb ehitusprojekti ette näha täiendavad tuletõrjervee mahutid, mis tagavad nõutava veehulga.

12. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos. nr.	Ehitise liik Krundi aadressi ettepanek	normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringu parkimiskohtade arv krundil
1	Väikeelamu Kasesalu põik 2	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
2	Väikeelamu Kasesalu põik 3	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
3	Väikeelamu Kasesalu põik 4	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
4	Väikeelamu Kasesalu põik 5	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
5	Väikeelamu Kasesalu põik 6	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
6	Väikeelamu Kasesalu põik 8	2 parklakohta elanikele 1 parklakoht külalisele	2-3	3
7	Äri/tootmiskaakrunt Koplisalu tn 1	30 parklakohta töötajale ja külalisele	30	30
8	Äri/tootmiskaakrunt Koplisalu tn 3	30 parklakohta töötajale ja külalisele	30	30
9	Äri/tootmiskaakrunt Koplisalu tn 4	20 parklakohta töötajale ja külalisele	20	20

10	Äri/tootmismaa Koplisalu tn 6	25 parklakohta töötajale ja külalisele	25	25
11	Sotsiaalmaa Koplisalu tn 2	40 parklakohta töötajale ja külalisele	40	41
KOKKU			157-163	163

13. TEHNILISED NÄITAJAD

KOPLI 1 KATASTRITUNNUS	72704:002:0053	
PLANEERITAVA KINNISTU SUURUS	62 633 m ²	(100,0%)
ELAMUMAA	13 521 m ²	(21,59%)
ÄRI/TOOTMISMAA	26 045 m ²	(41,58%)
ÜLDKASUTATAV MAA	11 958 m ²	(19,10%)
Sh		
ÄRI/SOTSIAALMAA	10 000 m ²	(15,97%)
HALJASALA MAA	1 958 m ²	(3,13%)
TEE JA TÄNAVA MAA	11 105 m ²	(17,73%)

14. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

14.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sealhulgas:

14.1.1 Elektrivarustuse, sidevõrgu, tänavavalgustuse, ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni, sadeveekanaliseerimise, avalikult kasutatava drenaažisüsteemi ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

14.1.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama (sh asfaltbetoonkatte alla viima) detailplaneeringus nimetatud sõidutee laiusega 4,6 meetrit (põhijoonisel viidatud transpordimaa krunt pos. nr 14) ning taotlema seejärel eelnimetatud rajatisele (teele) kasutusloa. Arendaja on kohustatud koheselt peale transpordimaa krundile pos. nr 14 planeeringukohaste teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamist ning eelnimetatud rajatistele kasutuslubade taotlemist nimetatud krundi tasuta Vallale üle andma.

14.2 Arendaja on kohustatud peale detailplaneeringu kehtestamist hiljemalt kuue (6) kuu jooksul:

14.2.1 tasuta Vallale üle andma detailplaneeringus kavandatud transpordimaa krundi, mis on põhijoonisel viidatud pos. nr 13.

14.2.2 tasuta Vallale üle andma detailplaneeringus kavandatud üldmaa krundi, mis on põhijoonisel viidatud pos. nr 12.

14.2.3 lõpetama kinnisasja reaalsadeks jagamise teel kaasomandi detailplaneeringus viidatud sotsiaalmaa krundi (põhijoonisel viidatud pos. nr 11) osas, vastavalt 13.10.2010 Tallinna notar Priidu Pärna poolt tõestatud notariaalsele kokkuleppe (notari ametitegevuse raamatu registri nr. 2230) punktile 10.1.

14.3 Arendaja ei taotle Vallalt planeeritavatele elamukruntidele (põhijoonisel viidatud pos nr 1, 2, 3, 4, 5, 6) ega planeeritavatele äri- ja tootmismaa kruntidele (põhijoonisel viidatud pos. nr 7 ja 8) kavandatud hoonetele ehituslube enne punktides 14.1, 14.1.1, 14.1.2 ja 14.2, 14.2.1, 14.2.2, 14.2.3 toodud kohustuste täitmist.

SAUE VALD ÄÄSMÄE KÜLA KOPLI 1 DETAILPLANEERING

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ätrakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond Anneli Reinberg võrguarengu spetsialist	17.08.2012	Lahendusega nõus.	Kooskõlastuste koondtabeli taga joonisel Tehnovõrkude koondplaan Kooskõlastus 1	
2	Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond Jelena Armas tehnovõrkude spetsialist	17.08.2012 nr : 7411203292	Tehnovõrkude koondplaan Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Kooskõlastuste koondtabeli taga joonisel Tehnovõrkude koondplaan Kooskõlastus 1	
3	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo Mart Olesk Juhtivinspektor	4.10.2012 Nr. K-MO/48	Kooskõlastatud	Kooskõlastuste koondtabeli taga seletuskirja lehel ja joonisel Tehnovõrkude koondplaan Kooskõlastus 2	
4	AS Kovek Aare Sõer juhatuselise liige		AS Kovek kooskõlastab	Allkirjastatud digitaalselt	
5	Maanteeameti põhja regioon planeeringute osakond Lii Lember peaspetsialist		Kooskõlastatud	Allkirjastatud digitaalselt	
6	Elion Ettevõtte AS Arvo Sepp sideliiniinsener		Kooskõlastatud	Allkirjastatud digitaalselt	

koostas : Ants Uus