

## SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID) .....	3
1.1 Planeeringu koostamise alused .....	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	3
1.2.1 Õigusaktid .....	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud .....	3
1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	4
1.2.4 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU .....	4
4.1 Vastavus üldplaneeringule .....	4
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused .....	5
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele .....	5
4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine .....	5
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi .....	6
4.4.2 Haljastuse ja heakord.....	6
4.4.3 Jäätmekäitlus .....	6
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus.....	7
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	7
4.7.1 Elektrivarustus.....	8
4.7.2 Telekommunikatsioon.....	8
4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
4.7.4 Drenaaž .....	10
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	10
5.1 Tervisekaitsealased nõuded.....	10
5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas.....	10
6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	11
7. DETAILPLANEERINGU ELLU VIIMISE KAVA.....	11

## JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01	
Tugiplaan leht 02	M 1:1000
Detailplaneeringu põhijoonis leht 03	M 1:1000
Tehnovõrgud leht 04	M 1:1000

## 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

### 1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 korraldus nr 1315 „Alliku küla Kopliveere kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“

OÜ Kopliveere taotlus detailplaneeringu algatamiseks

### 1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

#### 1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Sotsiaalministri 04.märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 a. määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

#### 1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40);

### **1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud**

OÜ Hades Geodeesia poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega juunis 2021 töö nr 3237.

### **1.2.4 Tehnoorkude valdajate tehnilised tingimused**

Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 36024178, väljastatud 27.01.2023

AS Koveki poolt 10.02.2022 väljastatud tehnilised eeltingimused Alliku külas Kopliveere kinnistu detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 398534, väljastatud 21.01.2022, kehtivad kuni 21.01.2024

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Kopliveere kinnistu suurusega 58 703 m<sup>2</sup> (72601:001:0840) asub Alliku külas, Saue vallas. Kinnistu piirneb põhjast Ämari ja idast Kopli kinnistuga, mis mõlemad on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Kagust ja lõunast külgneb Kopliveere kinnistu elamumaa kruntidega, mis on moodustatud Võsa III a ja Kuldala I, Saueaugu VI ja Marja ning Kanika 13 ja 14 kinnistute detailplaneeringutega.

Kopliveere kinnistule on juurdepääs Metsatuka teelt, kus on olemas kommunikatsioonid.

## **3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneering koostatakse Kopliveere kinnistu jagamiseks elamu-, üldkasutatava- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramiseks elamute ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi on määratud detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu elluviimine kavandatakse etapiviisiliselt vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 01. detsembril 2021. aastal sõlmitud halduslepingule ja eelkõikulepetele.

## **4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU**

Kinnistule moodustatakse 19 elamukrunti, millest 13 üksikelamukrunti (suurusega alates 1500 m<sup>2</sup>) on kavandatud üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, 2 krunti (suurusega alates 2501 m<sup>2</sup>) on kavandatud kahe paariselamu ja abihoonete püstitamiseks ning 4 krunti (suurusega alates 2800 m<sup>2</sup>) on planeeritud nelja ridaelamu püstitamiseks.

Lisaks on planeeritud üks transpordimaa krunt juurdepääsuteede rajamiseks ning kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) otstarbega krunti laste mänguväljaku ja/või spordiplatsi rajamiseks.

### **4.1 Vastavus üldplaneeringule**

Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusosalal ning maakasutuse sihtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa.

Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Vastavalt Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punktile 4.4 tuleb elamualadel detailplaneeringuga kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik ala.

#### **4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused**

Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute üksiklamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200 m<sup>2</sup>- 2400 m<sup>2</sup> ja kaksiklamukruntide suurus 2000 m<sup>2</sup>-3000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga moodustatud kruntide suurus jääb vahemikku 1500 m<sup>2</sup>-2002 m<sup>2</sup>, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Lähtuvalt üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.4 peab uute ridaelamukruntide koormusindeks planeeritaval alal olema üldjuhul 400-800 suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga moodustatud ridaelamukruntide koormusindeks vastab Saue valla üldplaneeringule.

Kruntide täisehituse protsent on väiksem kui 25%;

Tabel kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste kohta on antud detailplaneeringu põhijoonisel.

#### **4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele**

Üsik - ja kaksiklamute kruntidele on ette nähtud üks kuni 2-korruseline elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani 5,0 m;

Ridaelamu kruntidele on ette nähtud üks (4 boksi) 2-korruseline elamu kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Abiruumid tuleb kavandada ridaelamu boksi mahus, üle 20 m<sup>2</sup> suuruseid abihooneid on keelatud rajada (sh kasvuhooneid). Ridaelamu bokside vahele võib kavandada piirdeaiaid ja/või hekid vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigusest);

Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;

Fassaadi viimistlusmaterjal: lubatud on kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi ning krohvi, keelatud on kasutada hoonete viimistluses imiteerivaid materjale

Lubatud katusetüüp: kalle 15 – 45°, harjajoon risti või paralleelne tänavaga

Keelatud on kuni 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine krundi piirile lähemale kui 5 m ning väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

Kruntide piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku).

#### **4.4 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine**

Detailplaneeringu ala asub elamupiirkonnas, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksiklamutega ning piirkonnas on välja ehitatud infrastruktuur Metsatuka tee (veevarustus, kanalisatsioon, sadevee-kanalisatsioon ja juurdepääsuteed). Vastavalt Saue Vallavalitsuse kaalutusotsusele (Saue Vallavalitsuse 8.detsember 2021 korraldus nr 1315) ei ole algatatud keskkonna mõju strateegilist hindamist, sest käesoleva detailplaneeringu puhul ei ületata

mõjuala keskkonnataluvust, ega põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine oleks kohustuslik. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasad, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud käesoleva detailplaneeringuga. Seega keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki.

Detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

#### **4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi**

Planeeringu ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega loode-kagu suunas, kõrgusmärgid 30.70...34.52 vahel.

Kruntide pinna tõstmise ei ole lubatud, sadevesi immutatakse maapinda, drenaaživesi suunatakse kvartali sisetee äärde planeeritud drenaaživee trassi. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele.

#### **4.4.2 Haljastuse ja heakord**

Olemasolevat kõrghaljastust alal ei ole. Elamu kruntide täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus, planeeritava ala haljastuse liigilisus (kasutades kombineeritult kõrg- ja madalhaljastust) peab sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud, mis ilmselt jääb väheseks elamuaedade kujundamisel. Puude arv kruntidel suurusega 1500 – 2000 m<sup>2</sup> võiks olla suurem vastavalt krundi asendiplaani lahendusele järgmises projekteerimise etapis.

#### **4.4.3 Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlusel lähtuda Saue Vallavolikogu 26.09.2019 määrusest nr 31 „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“ ja Riigikogu 28.01.2004 vastu võetud „Jäätmeseadusest“

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse

ehitusprojekti käigus. Kui elamukruntidel ei ole võimalik biojätmeid nõuetekohaselt kompostida, kogutakse biolagunevad köögijätmed eraldi konteinerisse. Eramaja omanikel on võimalik tasuta liituda pakendikotiteenusega.

Võimalikud ehituse käigus tekkivad ohtlikud jätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

#### **4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus**

Detailplaneeringuga on ette nähtud elamu kruntidele juurdepääs rajatavatelt kvartali siseteelt. Tee on planeeritud ringteena, kvartalisse sissesõit on ette nähtud detailplaneeringu rakendamise esimeses etapis Kotka teelt Metsatuka tee kaudu. Teises etapis ehitatakse valmis teine juurdepääs Kotka teelt läbi Mihkli-Põlde (detailplaneering kehtestatud) ja Kopli katastriüksuse (detailplaneering algatamisel).

**Enne detailplaneeringu esimeses etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist kohustub Arendaja vastavalt kohaliku omavalitsusega sõlmitud lepingule valmis ehitama kogu planeeringuala teenindamiseks vajalikud siseteed ning juurdepääsutee Kotka teelt Metsatuka tee kaudu ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.**

Kogu parkimine on ette nähtud elamukruntidele, vastavalt EVS 843:2016 kolm parkimiskohta igale krundile. Ridaelamute projekteerimisel on arvestatud igale ridaelamu boksile 2 kohta + 2 kohta maja külastajatele.

Teede parameetrite kavandamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, sõidukiiruseks on arvestatud kuni 30 km/h.

Sõidutee katend tuleb rajada vastavalt Maanteameti peadirektori 23.12.2015.a käskkirjaga nr 0314 kinnitatud „Asfaldist katendikihtide ehitamise juhised“ tabel 1 veerg 2 kohane (900 ≤ AKÖL 20 < 1500) - 45% graniit seguga.

#### **4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal – Planeeringu alale on ette nähtud tänavavalgustus

#### **4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

**Enne detailplaneeringu esimeses etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist kohustub Arendaja valmis ehitama kogu planeeringuala teenindamiseks vajaliku tehnilise infrastruktuuri ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.**

#### **4.7.1 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu ala elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 398534.

Detailplaneeringu alale on planeeritud koht uuele komplektalajaamale, selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablisse KPL20308, mis asub Kotka teel.

Planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid.

Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Järgmises projekteerimisetapis projekteerida elektritoide liitumiskilbist objektini maakaabliga.

Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei ole moodustatud

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite kaitsevööndid.

Vastavalt Elektrilevi OÜ kooskõlastusele tuleb

- \* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
- \* Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- \* Tööjoonistes tv kaabel paigaldada elektrikaablite kõrvale, mitte nende vahele.

#### **4.7.2 Telekommunikatsioon**

Detailplaneeringuga on näidatud planeeritud liinirajatised, hoonetele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Olemasoleva Metsatuka tee lõppu on planeeritud Opto Strong tüüpi sidekaev.

Planeeritud kruntide tarbeks on ette nähtud maa-ala siseste ühenduste serva kaablikanalisatsioon. Järgmises projekteerimisetapis näha ette multitorustiku jaotuskapid ja individuaalsed sidekanalisatsioonisisestused. Kogu planeeritavale maa-alale on ette nähtud mikrotorustikust sidekanalisatsioon.

Järgmises projekteerimise etapis - ehitusprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Vastavalt Telia Eesti AS kooskõlastusele:

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele.

Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 Ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Telia Eesti AS kooskõlastus detailplaneeringule ei ole tegutsemisluba Telia side-ehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotlema hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

#### **4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeringuala varustamiseks vee- ja kanalisatsioonitrassidega on AS Koveki poolt väljastatud tehnilised eeltingimused Alliku külas Kopliveere kinnistu detailplaneeringuala ÜVK osa koostamiseks.

##### Veevarustus

Detailplaneeringus on ette nähtud kruntide veevarustus Metsatuka tee olemasolevast veevarustuse tupikvõrgu De110mm veetorustiku lõpust (näidatud tehnovõrkude joonisel), millest alates on planeeritud uus tänava veetorustiku ringvõrk 110mm koos tuletõrje hüdrantidega – hüdrantide täpsed asukohad määratakse VK ehitusprojektis.

Planeeritavad tänavatorustikud De 110mm on paigutatud väljaspoole sõidu- ja kergliiklusteede asfaltkatte alasid. Elamute kruntide veevarustuseks on ette nähtud veeühendustorustikud De 32mm kinnistu piiri taga (ca 0,5 kuni 1,0m kinnistu piirist väljapool tänava maal) asuvasse liitumispunkti maakraani Dy 25mm

Paaris- ja ridaelamu boksidel on ette nähtud igale boksile eraldi veesisend De32mm koos liitumispunkti maakraaniga Dy25mm kas kinnistul või kinnistu piirist väljaspool – näidata täpsemalt VK ehitusprojektis.

##### Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus 10 l/s võimalik planeeritavatest hüdrantidest veevarustuse ringvõrgu väljaehitamisel nii planeeringu alal kui ka lähiala naaberkinnistutel.

Planeeritava Kopliveere detailplaneeringu elluviimine on kavandatud etapiviisiliselt vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel sõlmitud halduslepingule ja eelkõkkulepetele.

Perspektiivsed hüdrantide asukohad on näidatud DP joonistel (kohad täpsustatakse VK projekti tegemisel).

##### Reovee kanalisatsioon

Detailplaneeringu alal on reovee ärajuhtimine võimalik ja planeeritud isevoolse kanalisatsioonina. Tänavakanalisatsioonitorustik on ette nähtud plastiktorudest läbimõõduga De 160, vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 400/315mm.



Olemasoleva De160mm kanalisatsiooni ühenduskoht on Metsatuka tee lõpus. Detailplaneeringu alale on planeeritud iseoolne tänavatorustik ühises kaevikus veetorustikuga.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud lahkvolne, pinna- ja drenaazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Iseoolne kanalisatsioonitorustik on planeeritud reovee juhtimiseks ette nähtud plastiktorudest läbimõõduga De 160, vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 400/315mm.

#### **4.7.4 Drenaaž**

Planeeringu alale on ette nähtud drenaaži tänavavõrk. Saju-, pinna- ja drenaazivesi suunatakse kinnistu lõunapiiril asuvasse kraavi.

## **5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED**

### **5.1 Tervisekaitsealased nõuded**

- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

### **5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas**

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja projektide lahendused kooskõlastada võrguvaldajatega (tehniliste tingimuste väljastajatega).

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

VK trasside projekteerimisel arvestada võimalusega kõrval asuvate kinnistute ühendamise planeeritud võrkudega.

AS Kovek vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumine on tasuline, liitumistasu suurus ja tasumise kord määratakse eraldi AS Kovek-iga sõlmitava liitumislepinguga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda AS Kovek-ilt uued tehnilised tingimused ÜVK ehitusprojekti koostamiseks. ÜVK võrkude projektlahendus kooskõlastada AS Kovek-iga ja peale seda esitatakse ehitusloa taotlemiseks Saue Vallavalitsusele.

Arendaja on kohustatud kõik VK torustikud-rajatised kuni liitumispunktini rajama omal kulul ja pädeva tehnilise järelevalve kontrolli all.

Üldjuhul AS Kovek arendaja või kinnistuomaniku poolt rajatud ÜVK torustikke ja rajatise välja ei osta, AS Kovek-ile üleandmiseks on vajalik eelkõikulepe ja nõuetekohane täitedokumentatsiooni olemasolu koos ehitusjärelevalve kontroll-dokumentatsiooniga.

**Infrastruktuuri rajatiste kaugused (liitumiskilbid, hüdrandid jne) projekteerida vastavalt EVS 843:2016 p. 4.6.6 Lumetõrje, tabel 4.9.**

## 6. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitus-projektile“ ja kehtivaid standardeid:

Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

DP joonistel on näidatud perspektiivsed tuletõrjehüdrandi asukohad, mis vastavad Siseministri määruse nr 10. Vastavalt

*§ 6. Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht lg 3 Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.*

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLU VIIMISE KAVA

Alliku küla Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel (edaspidi nimetatud Pooled) 01. detsembril 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/17/2021) alusel.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed koos tänavavalgustusega) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab

arendaja oma kuludega sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega kruntidele laste mänguväljaku(d) või spordiplatsi(d). **Arendaja viib detailplaneeringuga kavandatu ellu etapiviisiliselt.**

Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Detailplaneering algatati ja menetletakse eeldusel, et detailplaneeringu kehtestamise korral täidab Arendaja punktis 3.2.1-3.2.14 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:

3.2 Detailplaneering algatatakse ja menetletakse eeldusel, et Detailplaneeringu kehtestamise korral täidab Arendaja punktis 2.2 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:

3.2.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, tehnovõrgud ja -rajatised, sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanaliseerimise ning drenaažisüsteemi Detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload;

3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama asfaltbetoonkattega (1-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf, 45% graniit) juurdepääsu- ja siseteed teekatte laiusega 4,6 m ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% graniit) kergliiklusteed teekatte laiusega 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega vastavuses Detailplaneeringus määratud elluviimise etappidega;

**3.2.3 Enne Detailplaneeringu esimeses etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist kohustub Arendaja valmis ehitama kogu planeeringuala teenindamiseks vajalikud siseteed ning juurdepääsutee Kotka teelt Metsatuka tee kaudu, samuti esimese etapi kruntide teenindamiseks vajaliku Tehnilise infrastruktuuri ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload;**

3.2.4 Enne Detailplaneeringu teises etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist kohustub Arendaja valmis ehitama teise juurdepääsutee kas Kaasiku teelt või alternatiivina Kotka teelt läbi Kopli katastriüksuse, samuti teise etapi kruntide teenindamiseks vajaliku Tehnilise infrastruktuuri ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

3.2.5 Arendaja on kohustatud pärast Detailplaneeringuga ettenähtud ühisveevärgi ning ühiskanalisatsiooni rajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle piirkonna vee-ettevõtjale (AS Kovek). Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ning -rajatised tuleb Arendajal vastavate teenuste pakkujatega saavutatud kokkulepete alusel võõrandada võrguettevõtjatele;

3.2.6 Arendaja on kohustatud Detailplaneeringualale kavandama avaliku ruumi (sotsiaalmaa) krundid, rajades sinna omal kulul laste spordi- ja mänguväljakud minimaalse kogumaksumusega 50 000 eurot;

3.2.7 Arendaja ehitab esimeses etapis valmis punktis 3.2.6 nimetatud esimese spordi- või mänguväljaku ning taotleb sellele kasutusloa. Kohustuse täitmine on eelduseks esimese etapi kruntide arvust 50% ületavatele kruntidele hoonete ehituslubade taotlemiseks;

3.2.8 Arendaja ehitab teises etapis valmis punktis 3.2.6 nimetatud teise spordi- või mänguväljaku ning taotleb sellele kasutusloa. Kohustuse täitmine on eelduseks teise etapi kruntide arvust 50% ületavatele kruntidele hoonete ehituslubade taotlemiseks;

3.2.9 Arendaja kohustub Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale kohe pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmis töödeks kuluva mõistliku ajaga;

3.2.10 Arendaja on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles seejärel, kui Arendaja poolt on täidetud vastava Detailplaneeringu etapiga seotud teede ning tehnilise infrastruktuuri valmishitamise kohustused, samuti on Vallale tasuta üle antud Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused;

3.2.11 Arendaja on nõustunud ja kohustub toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist arvestuslikus väärtuses 4000 € (neli tuhat eurot) iga Detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu; kaksikelamu või ridaelamu boks). Ühe ridaelamu või kaksikelamu summa tuleb tasuda ühekorraga. Summad tasutakse Valla Swedbank AS arveldusarvele nr EE532200001120155821 enne igale Detailplaneeringuga kavandatud hoonele ehitusloa väljastamist;

3.2.12 Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta vastava etapi hoonete ehituslube, kui punktides 3.2.1 kuni 3.2.11 nimetatud kohustused on täitmata;

3.2.13 Pooled lepivad kokku, et kui Arendaja soovib taotleda vastava etapi elamukruntide lahti mõõdistamist ning hoonete ehituslube enne vastava etapi Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi rajatiste valmishitamist, siis on Arendajal võimalus tagada rajatiste valmishitamist deposiidiga. Vastavalt Arendaja poolt tellitud ja Valla poolt heaks kiidetud kalkulatsioonile deponeerib Arendaja summa koos 10% reserviga Valla kontole ning Vald väljastab vastava etapi hoonete ehitusloa. Deposiidiga tagatud ehitustööd teostab Arendaja ise paralleelselt hoonete ehitamisega ning taotleb Vallalt järk-järgult deposiidi vabastamist, vastavalt Arendaja poolt tegelikkuses teostatud töödele ja nende maksumusele. Deposiidist vabastamise aluseks on infrastruktuuri rajatiste väljaehitamisel tööde tellija (Arendaja), ehitaja ja järelevalveinseneri poolt allkirjastatud vastuvõtuakt, mis esitatakse Vallale koos osalise deposiidi vabastamise taotlusega;

3.2.14 Arendaja kohustub Detailplaneeringu ala, nende oluliste osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Kokkuleppes sätestatud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistehingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida kokkuleppe kolmanda(te) isiku(te)ga Kokkuleppes Arendajale tulenevate kohustuste ülemineku kohta. Teavitamine ja kohustuste üleandmine tuleb fikseerida võõrandamise lepingus. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Arendaja on detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala, selle oluliste osade või sellega seotud õiguste võõrandamisel teavitanud kolmandat isikut Kokkuleppes tulenevatest kohustustest ning informeerinud Valda kirjalikult tähtkirja teel või allkirja vastu oma kavast planeeringualasid tervikuna,

selle olulisi osasid või õigusi võõrandada. Eelnimetatud kohustuste täitmata või kohustuste üle andmata jätmisel kohustub Arendaja tasuma Valla kirjalikul nõudmisel leppetrahvi suuruses 500 000 (viissada tuhat) eurot.