

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- LÄHTETINGIMUSED Ääsmäe külas Kuriste kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (Saue Vallavalitsus 16 mai 2006 korraldusega nr 472-“Detailplaneeringu algatamine ja maa sihtotstarbe muutmine Ääsmäe külas Kuriste kinnistul”)
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla üldplaan

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Ääsmäe külas Kuriste kinnistul.

1. Kinnistu jagamine osaliselt väikeelamu-kruntideks, ja osaliselt maatulundusmaaks, kusjuures Ääsmäe küla tarbeks planeeritakse ka puhkeala-lastepark.
2. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning uutele kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.
3. Lahendatakse kruntidele juurdepääsuteed ja varustamine tehnovõrkudega.

1.3 Varem koostatud geodeetilised alusplaanid, uuringud, planeeringud

1. Saue valla koostamisel üldplaneering
2. Saue valla ehitusmäärus
3. Katastriüksuse plaan.
4. Geodeetiline alusplaan (OÜ K&J , 2006A.)

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASEND JA ISELOOMUSTUS.

2.1.Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav kinnistu asub Saue vallas, Ääsmäe külas. Kinnistu senine sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav ala käsitleb

kohaliku kasutusega Karja tee ja sellega paralleelset juurdepääsuteed ümbritsevat ala. Planeeritava kinnistu põhjaosa, mis moodustab eraldi saarekese kahe olemasoleva paralleelse tee vahel ja liitub olemasoleva lõunasse pikeneva elamualaga, on valla üldplaneeringu järgi ette nähtud suuremas osas tihehoonestusalaks.

Üldkasutatava Karja tee ja olemasoleva juurdepääsutee vahelise ala läänepoolne osa on ilma haljastuseta lageala.

Planeeritav ala moodustub täielikult Kuriste kinnistust. Kinnistu katastritunnus on 72704:002:0249, mille maakasutuse otstarve on praegu põllumaa.

Kinnistu suurus on 126 650 m².

Kinnistu on eraomandis, mille omanik on Reet Lindus, kelle omanduses on olemasolev hoonestus kinnistu idapoolses osas.

2.2 Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

- Planeeritava ala suurus on ca 12,65 ha
- Üldplaneeringu järgi on sihtotstarveteks on maatulundusmaa ja tihehoonestusala.
- Planeeritav ala on põhiliselt hoonestamata, (v.a elamukrunt kinnistu idaosas)
- Maa varasema kasutuse bilanss -
- Looduslik rohumaana- 0,53 ha
- Haritava maana - 10,82 ha
- Õuema 0,20 ha
- Muu maa 1,10 ha
- Tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.
- Kinnistul on olemasolev puurkaev, mille võimsus katab tihehoonestusala vajaduse.

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kahe tee (Kuriste kinnistu põhjaosas asuva Karja tee ja sellega paralleelse olemasoleva sõidutee) vahelise ala sihtotsatarbe muutmiseks elamumaaks, kusjuures järgitakse üldplaneeringu järgset tihehoonestusala piiri,

mille alusel antud kinnistu idapoolses osas moodustatakse seitse uut tihehoonestusala elamukrunti, suurusega üle 1500m² igaüks. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek tihehoonestusala piirist lääne poole moodustada hõreasustusena veel 4 krunti (suurusega üle 5000m²), mis moodustaksid suurte kruntidega elamuala jätku olemasolevate teede ja kommunikatsioonide piirkonnas ja varjaksid Karja teed lageda põllumaa tuulte eest.

Kuivõrd antud väikesearvulise elamumahuga alale ei ole planeeringus ette nähtud lasteaeda ega kooli, siis on planeeringu alale ette nähtud ühiskasutusega puhkeala-lastepark.

Olemasoleva hoonestusega krunt (elamu, abihoone ja kelder), viljapuuaiad ja varemkasutatav ala keldri ümber jagatakse kaheks omaette krundiks, mille sihtotstarveteks on planeeritud ärimaa ja elamumaa. Planeeritav ärimaa annaks võimaluse äriliselt teenindada puhkeala-lasteparki. (Ponide jalutusrajad, parkla jne.)

Planeeritava puhke- ja lastepargi ning tiigi rajamisega on tehtud ettepanek korrastada piirkonna üht madalat, vett täis valguvat põllumaa osa, (mis jääb olemasolevast juurdepääsuteest lõuna poole) ning pakkuda arendajapoolset panust valla arenguks. Puhkeala keskosas on süvistatud tiik, valgustatud sillakesega ning valgustatud kergliiklusteedega, samuti jalgrattarajad, pingid, palliplats ja laste mänguväljakud.

Planeeritavale alale istutatakse madalat, poolkõrget ja kõrget haljastust

Planeeritav ala asub Ääsmäe küla keskosas, kuhu ei ole varem planeeritud puhkeala.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundid oleks seega järgmised-

- A) 7 on uued väikeelamu krundid, (pos 3,5,6,7,10,11,12) mille sihtotstarve on 100% elamumaa. Elamukruntide keskmiseks suuruseks jääb ca 1500- 1600 m².
- B) Olemasoleva hoonestusega elamukrunt, (pos. 1) mille sihtotstarve on elamumaa, suurusega 9849,0 m²
- C) Ärimaa krunt (pos.4), suurusega 1887,0 m²
- D) Olemasoleva puurkaevuga krunt (pos 2), mille sihtotstarbeks on 100% tootmismaa, suurusega 301 m².
- E) Pargi-ja puhkeala krunt (pos.15), mille sihtotstarbeks on sotsiaalmaa, suurusega 8312 m².
- F) Olemasoleva juurdepääsutee krunt (pos 17), mille sihtotstarbeks on 100 % transpordimaa, suurusega 6027,0 m²

G) Kogu ülejäänud kinnistu (pos 16), mille sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa, suurusega 68 438 m².
Transpordimaa tagab juurdepääsu planeeritavatele kruntidele.

Kruntidele on määratud ehitusõigus, ehitusalused pinnad , täisehituse ulatus, ehituskeelualad , hoonete kõrgused ja korruselisus. Nimetatud andmed on esitatud tabelina krundijaotusplaanil.

3.2 Arhitektuursed nõuded ehitistele-

Planeerimisjoonisel on näidatud ehitusala , kuhu võib rajada ehitusõiguses näidatud suurusega hooned. Ehituskeeluala on joonisel tähistatud viirutatult. Väljaspoole ehitusala hooneid rajada ei tohi.

Elamukruntidele on ette nähtud ühepere -elamud , mille

- A) max korruste arv on 2 .
- B) Katusekalle on 15 – 30 `.
- C) Katuseharja suund on risti või paralleelselt krundi esipiiriga.
- D) Katuseharja max. Kõrgus on 9,0 m maapinnast.
- E) Hoonete arv krundil on 2,
- F) Suletud brutopind planeeritavatel elamukruntidel on max 450 m²
- G) Ärimaa suletud brutopind on max 570 m², mis tuleneb juba olemasolevast hoonestusest krundil.
- H) Uute elamukruntide max ehitusalune pind on 250 m²
- I) Ärimaa krundi (pos 4) max ehitusalune pind on 285 m², mis tuleneb juba olemasolevast hoonestusest krundil. Hoonete arv krundil on 2.
- J) Uutele elamukruntidele on lubatud rajada 2 hoonet- üks elamu ja üks abihoone.
- I) Hoonestuse asukoht kruntidel .10.11,12,13,14 on määratud ehitusjoonega, mis langeb kokku teekaitse tsooniga antud kinnistutel.
- K) Kruntide hoonestuse soovituslik asukoht on määratletud ehitusjoonega.
- L) Kruntidel 8 ja 9 on võimalus valida hoone asukoht kas põhjapoolse või lõunapoolse ehitusjoonega.
- K) Kuna Karja tee on kohaliku tähtsusega tee, mille liiklussagedus on alla 100 autot/ööpäevas, siis sellise

liiklussageduse puhul antud detailplaneeringus ei võeta kasutusele erimeetmeid liiklusriski vähendamiseks.

Karja tee teekaitse tsoon (20,0 m kõnnitee servast) on näidatud joonisel. Planeeringule on kantud teede projektkiirusele ja liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad.

Planeeringuala liikluskorralduseks näha ette 30 km/h.

3.2.1.

Kasutatavateks välisseinte viimistlusmaterjalideks on krohv , looduslik kivi või tellis ning puit. Palkmajad pole lubatud. Katusekatteks on kas kivi , plekk , bituumenplaat või laast.

Projekteeritavate hoonete eskiisid tuleb kooskõlastada Saue Vallavalitsusega.

3.3 Juurdepääs , liikluskorraldus ja parkimine

Teede planeerimisel on lähtutud Saue valla üldplaneeringuga määratud teedevõrgust ja olemasolevate teede tähtsusest. Karja tee on kohaliku tähtsusega tee, mille liiklussagedus on alla 100 autot/ööpäevas. Olemasoleva Karja tee kaitsetsoon on arvestatud 20,0 m äärmise sõidurea teljest. Tee kaitsetsoon on kantud põhijoonisele.

Lõunapoolne olemasolev juurdepääsutee on nimetatud Tuuliku teeks.

Kuna olemasolevalt Karja teelt kruntidele mahapööranguid ei toimu, siis lisaks Karja teele ja Tuuliku teele on ette nähtud veel üks paralleelselt rajatav kruntidevaheline juurdepääsutee.

Juurdepääs uutele kinnistutele toimub olemasoleva rekonstrueeritava Tuuliku tee ja kruntidevahelise juurdepääsutee kaudu. Rekonstrueeritava Tuuliku tee laiuseks on planeeritud 5,5 m. Kahele poole sõiduteed on planeeritud 1,5 m laiused kõnniteed ja mururibad kahel pool kõnniteid (Lõige 1-1).

Juurdepääsutee on planeeritud laiusega 5,5 m Sellest ühele poole on ette nähtud kõnnitee laiusega 1,5 m. Teisele poole sõiduteed on planeeritud mururiba (Lõige 2-2).

Tuuliku tee, juurdepääsutee, kergliiklustee ja sissepääsud kruntidele kaetakse asfaltkattega või tolmuvaba kruusakattega. Tuuliku tee ja Karja tee teekaitsetsoonid on 20. Tuuliku teed ja Karja teed ühendab kergliiklustee (Lõige 3-3)

Olemasoleva kinnistu baasil planeeritavale ärimaale on ette nähtud 22 parklakohta.

Parklakohad on ette nähtud ühiskondliku kasutusega lastepargi klientidele.

Elamukruntide parkimine korraldatakse igal krundil eraldi. Igale krundile on ette nähtud vähemalt 3 parkimiskohta.

Karja teed ja Tuuliku teed ühendab põhjast lõunasse planeeritav 3 m laiune kergliiklustee jalakäijate ja jalgratturite jaoks, mis võimaldab olemasolevalt elamukrundilt ja planeeritavast pargist otse pääseda Ääsmäe küla põhiteele.

Kahel pool kergliiklusteed on ette nähtud mururibad. Kergliiklustee, laiusega 3,0 m on varustatud madalate valgustitega. Enne planeeritud pargi-ja puhkeala ning pargiala piires (teeületuskohal) tuleb paigaldada liiklust rahustav "künnis". Planeeringuala siseteede liikumiskiiruseks on ette nähtud 30 km/h. Teede projektkiirusele vastavad nähtavuskolmnurgad on kantud põhijoonisele. Planeeringuala siseste teede ristlõiked on lisatud projekti koosseisu.

Planeeritud Tuuliku tee varustatakse tänavavalgustusega. Planeeritud teevalgustus, sealjuures arvutusliku piirkonna ja konfliktpiirkondade määramine, peavad vastama standardi CEN/TR 13201-1:2005 Road lighting-Part1, EVS-EN 13201-2:2004 Road Lighting Part 2, EVS-EN 13201-3:2004 Road Lighting- Part 3 nõuetele.

3.4 Haljastus ja heakord-

Planeeringuala katab valdavalt rohumaa. Vähene kõrghaljastus, mis on olemasolevate eluhoonetega alal, tuleb säilitada.

Planeeringuala maastikukontseptsiooniks on uuesti rajatav poolkõrge ja kõrge haljastus uutele kruntidele, mis ei varjaks päikest ja moodustaks haljaspiirded kinnistu piiridel. Väiksemate naaberkinnistute omavahelistel piiridel tuleks kasutada hekke või poolkõrget haljastust. Suurte kruntide piiridele on soovitatav istutada kõrghaljastus.

Körghaljastuse rajamisel tuleb arvestada ilmakaari, et mitte halvendada naaberkrundi valgustingimusi. Koduaedadesse võib istutada haljastust, mis rikastab olemasolevat keskkonda.

Karja tee poolsete krundipiiride äärde võiks rajada madalad hekid või poolkõrge haljastuse, mis on kaitseks kinnistutele liiklus-ja mürasaaste eest.

Pargialale on ette nähtud istutada poolkõrge ja kõrge haljastus, mis rikastaks olemasolevat lagedat ala. Pargiala madalaimas kohas on ette nähtud süvistatud tiik. (Antud kohale kogunev sadevesi on varem olnud probleemiks põllumaa kasutamisel.)

Planeeritavad kergliiklusteed, sild üle tiigi, istepingid ja madalad valgustid teede ääres rikastavad pargiala ja võimaldavad mitmeid erinevaid puhkevõimalusi antud alal.

Koduaedade haljastus sõltub rajatava hoone arhitektuurist, samuti naaberkruntide kujundusest, mistõttu tuleks arvestada naaberkruntide taim-materjali ja väikevormide dimensioonidega, väikevormide kõrguse ja värvidega ning eesaia ruumilise liigendatusega.

4. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Puurkaevu kaitsetsooni jääb olemasoleva elamukrundi olemasolev sissesõidutee. Rajatav uus tee parklasse ja sissesõiduteed uutele kinnistutele on ette nähtud puurkaevu kaitsetsoonist väljaspool.

Krundi valdajal on kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping vastavat teenust pakkuva firmaga.

Prügikonteinerite soovituslikud asukohad on värava kõrval, et prügiauto pääseks nende juurde takistuseta. Jäätmemahutite omanik või rentnik vastutab mahutite korrashoiu eest, kui jäätmehoolduslepingus ei ole ette nähtud teisiti.

5. SERVITUUDID

Alus- ja Asjaõigusseadus (RT 1 1993, 39, 590, 1999, 44, 509, 2001, 34, 185)

Omanik peab lubama paigutada oma kinnsiasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja tehnorajatisi, kui nende

ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid.

Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust.

Tehnovõrkude servituudid näidatakse tehnovõrkude joonisel.

5.1 Elektrivõrgu kaitsevöönd

Alus: Energiaseadus (RT 1 1997,52,833,2001,52,303)

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus kehtestatakse piki maakaabelliine või õhuliine maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 2m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on kaitsevöönd 1,5 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Vastutus tuleohutuse nõuete täitmise eest lasub kinnisasja omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Põlevmaterjali jäätmed kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes

tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse- , akna või muust avast vähemalt 2m kaugusel.

Territooriumil ei tohi:

- Ladustada ehitise vahelisse tuleohutuskujasse mistahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat.
- Rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud projektita.
- Sõita sädemepüüdajta mootorsõidukiga põlevvedeliku või gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või ruumi.
- Teostada tule- plahavatusohtlikku protsessi väljaspool selleks ettenähtud kohast.
- Remontida põlevvedeliku või gaasiga täidetud torustikku või seadet.
- Ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2m objekti territooriumi välispiirst.
- Valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku.
- Tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas.
- Üldjuhul põletada kulu

Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet , seda rekonstrueerida , ümber planeerida , kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Kütust tuleb hoida selleks ettenähtud ruumis või väljaspool ehitisi vähemalt 4m kaugusel asuval platsil.

Tuekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimist või päästmine ohustatud alast. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Ehituskeelud ja hoonetevahelised tuleohutuskujad on näidatud det. Planeeringu põhijoonisel.

Elamutesse paigaldatakse tulekahju signalisatsiooni andurid.

Projekteeritavate hoonete min. tulepüsivusklass on TP3

Tulekustutusvesi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist, mille asukoht näidatakse detailplaneeringu tehnoorkude plaanil..

7. TEHNOVÖRGUD

7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

7.1.1 Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt AS KOVEK poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

AS KOVEK teatab, et Ääsmäe küla Kuriste kinnistule planeeritavad väikeelamukrundid varustatakse veega olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub Kuriste kinnistul (Oru pumbajaam). Kuriste kinnistule projekteeritakse veevarustus vastavalt ühiseveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele.

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateenistuse kirjale 17.04.2007, nr 30.-6-.1/17640-2 kehtib enne 19.02.1996 puuritud kaevudele, millel on olemas registri nr ja puurkaevu pass selline sanitaarkaitseala, mis oli määratud puurkaevu projektis selle rajamise aastal. Kuivõrd olemasoleva puurkaevu san. tsoon oli enne 25 m, siis nüüd on tehtud detailplaneeringus ettepanek kehtestada uueks sanitaartsiooniks enamasti kasutatav 30 m.

Planeeritavate uute kinnistute piiridest väljapoole nähakse ette liitumispunktid vee- ja kanalisatsiooniga.

Veevarustuse liitumispunktid näidatakse detailplaneeringu tehnoorkude joonisel.

Veetarbimise arvestamiseks on igal kinnistul ette nähtud nõutele vastav veemmöödusõlm,

Liitumislepinguga määratakse liitumispunkt, VK liitumise maksumus ja hilisem trasside kuuluvus.

7.1,2 Tuletõrje veevarustus

Elamute väliseks tuletõrjeks vajalik vesi $Q = 5,0$ l/s saadakse planeeritavatest tiikidest kaevu kaudu

7.1.3. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS KOVEK poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Moodustavate väikeelamute kanalisatsioon lahendatakse AS KOVEK-I poolt rekonstrueeritava Karja tee kanalisatsiooni magistraalorustiku baasil.

Liitumislepinguga määratakse liitumispunkt, VK liitumise maksumus ja hilisem trasside kuuluvus.

Osatele kruntitele on ette nähtud kanalisatsiooni pumbakaev heitvete juhtimiseks Karja tee rekonstrueeritavasse kanalisatsiooni trassi.

Liitumislepinguga määratakse liitumispunkt, VK liitumise maksumus ja hilisem trasside kuuluvus.

7.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.101812.(04.12.2007)

Kuriste MÜ 14x(3x16) eramute elektrienergia varustamine planeeritakse maakaabelliiniga, uue 10/0,4 Kv mast-alajaama toitel. Mast-alajaama võimsuseks on planeeritud 160-250 Kva.

Alajaama toide on planeeritud õhuliini abil "Keila" toitealajaama "Jõgisoo" 10 kv fiidri lähimast punktist. (Kilehoone AJ juurest). Uue alajaama toitele näha ette ka lähedal asuvad Põldru talu ja Kuristu talu.

Mast-alajaamast kulgevad kaabelliinid planeeritavatele uutele kinnistutele ning piki Karja teed Põldru kinnistu suunas.

Olemasolev vana õhuliin, mis kulgeb planeeritava hoonestusala kohal likvideeritakse ja asendatakse maakaabliga Karja tee ääres. Ümberehitatavate elektriliinidega seotud kulud katab kinnistu omanik.

Madalpinge kaabel-liinidele sõiduteede kõrval, on määratud servituudi alad (1,0 m kummalegi poole kaablit), mis näidatakse tehnoõrkude joonistel.

Uued liitumiskilbid paigaldatakse väljapoole kruntide tänavapoolseid piire, naaberkinnistu piiri kohale (üks kilp kahe krundi kohta).

7.3 Sidevõrk

Sidevõrk lahendatakse juhtmevaba ühenduse baasil.

Vastavalt kinnistu omaniku soovile on võimalus perspektiivselt esitada taotlus AS Elioni sidekaabli või õhuliini rajamiseks antud piirkonda.

Kuna AS Elion-i sidekaabli paigaldamine nõuab suuri kulutusi, on mõttekas koostööd teha teiste ümberkaudsete kinnistute omanikega ühtse sidesüsteemi rajamiseks antud piirkonda.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused-

8.1. Planeeringuga austatakse senist sotsiaalset ja füüsilist struktuuri ning säilitatakse sotsiaalseid võrgustikke ja tuttavat keskkonda.

Ääamäe küla läbiva Karja teega paralleelselt kulgenud olemasolevad juurdepääsuteed korrastatakse ning rajatakse nende kõrvale samasuunalised jalgteed, samas nähakse ette juurdepääsuteega paralleelne ühendustee, mis jaotab hoonestatavat ala väiksemateks osadeks. Kuna teed on varustatud tänavavalgustusega, vähendab teede tihedam võrgustik planeeritava ala kuritegevuse riske.

8.2. Antud detailplaneeringuga luuakse elava kasutusega ala, mis saavutatakse ühildades elamugruppe äriks loodud aladega. Planeeritavale alale luuakse haljasalad ning pargiala, mis kutsuvad ala kasutama puhkealadena ja laste mängupaikadena. Kõrvuti sõiduteedega rajatud jalgteede suunad kulgevad hoonete sissepääsude juurde. Teede võrgustik on lihtne, parkimisplatsid ja teed on ühendatud kruntidel olevate graniitsõelmete- või kivisillutisega kaetud jalgradadega.

Olemasolev räämas ja tühi ala on organiseeritud sotsiaalselt kasutatavaks piirkonnaks.

Planeeritava maa-alaga luuakse tasakaalustatud kogum erinevate sissetulekuga elanike gruppidest ühes piirkonnas.

8.3 Planeeritav elamurajoon integreeritakse Ääsmäe küla terviksüsteemi ja uute elamute ehitamisel arvestatakse Saue valla üldplaneeringujärgse ehitustihedusega.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele ja hästivalgustatud teedevõrgustik.

Planeeringuga on kavandatud kruntide eraldamine kaitsvate madalate piiretega naaberkruntide ja tänavate vahel.

Planeeringuala juurdepääsuteed parklad ei sega liikumist olemasolevatel tänavatel ja teedel.. Koduaedadesse rajatakse laste mänguväljakud ja puhkealad koos looduslike ja konteinertaimestikuga.

Elanikes tekitatakse omanikutunne üldkasutatavate kohtade ja pargialade suhtes.

Pargialal nähakse ette atraktiivne maastikukujundus, koos pargimööbli, valgustuse ja taimestikuga, mis väärtustab ja rikastab visuaalselt kogu piirkonda. Korrashoid suurendab omanikutunnet ja vähendab kuriteohimu.

8.4. Nähakse ette turvateenistuse poolt teostatav regulaarne jälgimine nii ümber hoonete kui ka pargis. Sätestatakse kindlad reeglid hoonestuse omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas, see suurendab peremehetunnet ja parandab ala korrashoidu.

Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimesele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku ja kontrollitunnet.

Detailplaneeringu seletuskirja koostas arhitekt Reet Valk