

Hüüru Kinnisvara OÜ
Reg.nr. 14449034
Pärnu mnt 10, Tallinn, 10140
Tel : 53 333 623
E-mail: holdenvides@gmail.com

SAUE VALD, HÜÜRU KÜLA

LEHELINNU KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

| | |
|--------------------------------------|---|
| STAADIUM: | DETAILPLANEERING |
| TÖÖ NR: | 002 |
| PLANEERINGU ID: | 101292 |
| TELLIJA: | HÜÜRU KINNISVARA OÜ REG NR 14449034 EEP004329 |
| VASTUTAV SPETSIALIST JA KOOSTAJA: | HOLDEN VIDES KUTSE NR 117205, TASE 7 TEL. 53 333 623 holdenvides@gmail.com |

SISUKORD

| | |
|---|----|
| 1. ÜLDOSA | 5 |
| 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk..... | 5 |
| 1.2. Planeeringu koostamise alused..... | 5 |
| 1.2.1. Liigilt üldisemad planeeringud | 5 |
| 1.2.2. Koostatavad planeeringud | 5 |
| 1.2.3. Planeeringu koostamisel tehtud uuringud | 5 |
| 1.2.4. Eesti Standardid..... | 5 |
| 1.2.5. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused | 6 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG | 6 |
| 2.1. Üldist..... | 6 |
| 2.2. Asukoht..... | 6 |
| 2.3. Tehnovõrgud | 6 |
| 2.4. Teed ja tänavad | 7 |
| 2.5. Haljastus | 7 |
| 2.6. Kitsendused | 7 |
| 3. PLANEERINGU ETTEPANEK | 7 |
| 3.1. Üldist | 7 |
| 3.2. Kruntide moodustamise ettepanek..... | 7 |
| 3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule..... | 7 |
| 3.3. Hoonestuse ettepanek | 9 |
| 3.4. Heakord ja haljastus | 9 |
| 3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus | 10 |
| 3.6. Planeeringuga kaasnenud uuringud | 10 |
| 3.7. Tulekaitse | 10 |
| 3.8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus | 11 |
| 3.7.1. Juurdepääs..... | 11 |
| 3.7.2. Parkimine..... | 11 |
| 3.9. Ehitusõiguse tabel | 12 |
| 3.10. Etapilisus..... | 13 |
| 3.9.1. Etapp 1..... | 13 |
| 3.9.2. Etapp 2..... | 13 |

| | |
|--|----|
| 4. VEEVARUSTUS | 13 |
| 5. KANALISATSIOON | 13 |
| 5.1. Sadevete kanalisatsioon ja drenaažisüsteem..... | 14 |
| 6. ELEKTRIVARUSTUS..... | 14 |
| 6.1. Välisvalgustus | 14 |
| 6.2. Sidevarustus | 14 |
| 7. SOOJAVARUSTUS..... | 14 |
| 8. PLANEERINGU ELLUVIIMINE..... | 14 |

PLANEERINGUGA KAASNEVAD DOKUMENDID

- 1) Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta Nr. 969. 22.09.2021 (algatamise taotlus esitatud 11.03.2021)
- 2) Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 391600. 02.11.2021
- 3) Kovek OÜ tehnilised tingimused nr. 29.12.2021
- 4) Muinsuskaitse seisukoht 11.03.2020
- 5) Radooniraport 26.11.2021
- 6) Haldusleping 03.08.2021
- 7) Elektrilevi OÜ kooskõlastus
- 8) Kovek OÜ kooskõlastus
- 9) Päästeameti kooskõlastus
- 10) Muinsuskaitse kooskõlastus

JONISED

- 1) Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
- 2) AS - 00 Asukohaskeem
- 3) AS - 01 Kontaktvööndiskeem
- 4) A - 01 Detailplaneeringu Põhijoonis
- 5) A – 02 Tehnovõrkude Koondplaan
- 6) Geodeetiline Alusplaan
- 7) Ruumiline Illustratsioon 1 – Vaade Põhjast
- 8) Ruumiline Illustratsioon 2 – Vaade Lõunast

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada planeeringuala kokku 23-ks üksikelamu-, paariselamu-, sotsiaal-, transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute, kahe korteriga elamute ja abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krundid kavandatakse juurdepääsuteede ja kergliiklusteede rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering koostatakse Lehelinnu kinnistust 72601:001:0616 (20,5 ha) ja detailplaneeringu koosseisu on kaasatud Mõisaniidu tee 14 kinnistu 72601:001:1056 (üldkasutatav maa 100%), mis on valla omandis ning kinnistust krunditakse välja juurdepääsutee tarbeks (ca 306 m²), mis on vajadus liita transpordimaa (pos nr 17) koosseisu. Planeering kavandatakse ellu viia kahes etapis (märgitud seletuskirja punktis 3.10).

1.2. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 26.06.2021 otsusega nr 40;
- Saue Vallavalitsuse 22.09.2021 korraldus nr 969 “ Hüüru küla Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine”;
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026;
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029.

1.2.1 Liigilt üldisemad planeeringud

- Saue valla üldplaneering

1.2.2 Koostatavad planeeringud

- Piirkonnas ei ole momendil teisi koostatavaid detailplaneeringuid

1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

- Maa-alale on koostatud geodeetiline mõõdistus
- Radooniraport

1.2.4 Eesti Standardid

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes;

1.2.5 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi tehnilised tingimused
- Kovek OÜ tehnilised tingimused

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeringualal puudub hoonestus. Planeeringualast lõuna- ja läänepoolse jääb maatulundusmaa. Idasse arendus 27 üksik ja 2 paariselamuga. Põhjapoolse jäävad Vatsla küla olemasolevad eramud. Planeeringu kaguosas on vana talukompleks, mis on jaotatud 5 elamumaa krundiks.

Planeering asub õhukese muldkattega (10cm-30cm) paekivipinnal. Elektrimaakaablid veetakse planeeringu kirdeosast. Ühisvesi ja ühiskanaliseerimine liidetakse Kovek OÜ võrku planeeringu kirde ja kagu nurgast, kuhu on rajatud olemasolevad ülepumpjad. Vee kindlustamiseks ehitab Kovek OÜ liitumistasude eest välja Vatsla ja Hүүru küla ühendava veetorustiku. Projekteerimise ja servituutide seadmise eest vastutab Kovek OÜ.

Planeeringu mahus on antud juurdepääsu lahendus avalikult teelt (Mõisaniidu teelt) planeeritavate elamukruntideni. *Lehelinnu kinnistul asub riiklik arheoloogiamälestis kultusekivi (reg nr 18949), mille ümber kehtib 50 meetrine kaitsevöönd. Muinsuskaitseametilt on taodeldud kultuskivi kaitsevööndi ulatuse vähendamist kuni 15 meetrini. Muinsuskaitseamet on andnud detailplaneeringu eskiissettepanekule oma eelkooskõlastuse 11.03.2020. aastal kirjaga nr 1.1-7/548-1, tingimusega, et kui teed ja kommunikatsioonitrasid jäävad kultusekivist reg-nr 18949 kaugemale kui 15 m, siis ei ole arheoloogiline uuring kaevetöödel nõutav (lisa 4).*

2.2. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Vatsla ja Hүүru küla vahelisel maa-alal. Loode, põhja, kirde ja ida poolt piirneb Vatsla tee, Mõisaniidu tee ja Kodasema tee ääres paiknevate hoonestatud elamumaadega. Läänes ja lõunas on tegemist hoonestamata maatulundusmaadega. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 4,8 ha. Planeeritavast elamumaast 20% suurune ühiskondlik maa jääb planeeringuala keskele. Ühiskondlik maa on planeeritud kahe suurema maa-alana ja ühe väiksema tükina planeeringu loode osas.

Planeering seob hetkel eraldiseisvad elamumaa kinnistud Linnulennu, Linnumetsa, Uuetoa, Tuuletallaja ja Kivikaku üheks tervikuks Vatsla küla ja Väljamaa arendusega ja loob neile ühisvee ja -kanaliseerimise võimalused ja rajab lähedusse asfaltkattega sõidutee ning kergliiklustee. Hetkel on viiele elamumaale mõeldud mahutitepõhine kanalisatsioonisüsteem ja vesi puurkaevude näol.

Tuule takistamiseks kaevatakse arendusse erinevatesse kohtadesse 1m³ suurused augud ning istutatakse Eesti kliimale kohaldatud tugevakasvulised Jaapani pihlakad (Sorbus Commixta Dodong). Puud kasvavad 6-8 meetri kõrguseks.

2.3. Tehnovõrgud

Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette olemasolevast ühetrafolisest alajaamast. Alajaama asukoht on planeeritava tee ja Mõisaniidu tee ristis.

Detailplaneeringu alast kirde ja kagu pool Mõisaniidu teel asuvad Kovek OÜ liitumispunktid ühiskanalisisatsiooniga ja ühisveega.

2.4. Teed ja tänavad

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Mõisaniidu teelt. Planeeringualal rajatakse 4,6m laiune asfaltbetoonkattega ja 2,5m laiune kergliiklustee. Kergliiklustee on ette nähtud Mõisaniidu teelt olemasolevate elamumaa kruntideni. Kergliiklusteede jaoks nähakse ette koridorid vastavalt Saue valla üldplaneeringutele. Kõik arendusesisesed tänavad on valgustatud tänavavalgustusega vastavalt nõuetele.

2.5. Haljastus

Planeeritava ala ümbruse lääne- ja lõunapoolt moodustab madalakasvuline niit. Planeeringuala põhja- ja lõunapoolsel küljel kasvavad kadakapõõsad männid. Planeeringualale planeeritakse Jaapani pihlakad (Sorbus Commixta Dodong). Eesti kliimale kohaldatud hübriid puud istutatakse nendele spetsiaalselt kaevatud mullakonteineritesse. Puud kasvavad 6-8m kõrguseks.

2.6. Kitsendused

Pos 23 – Kõrgepingeliini kaitsevöönd 25m keskteljest.

Pos 19 – Juurdepääsuservituut Linnumetsa kinnistu kasuks.

Pos 15 – Kultuskivi kaitsevöönd 15m.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu maa-ala asub Saue valla üldplaneeringute kohaselt suuremas osas tiheasustusosal. Planeeringu lõunapoolne osa asub hajaasustusosal. Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 969, (22.09.2021).

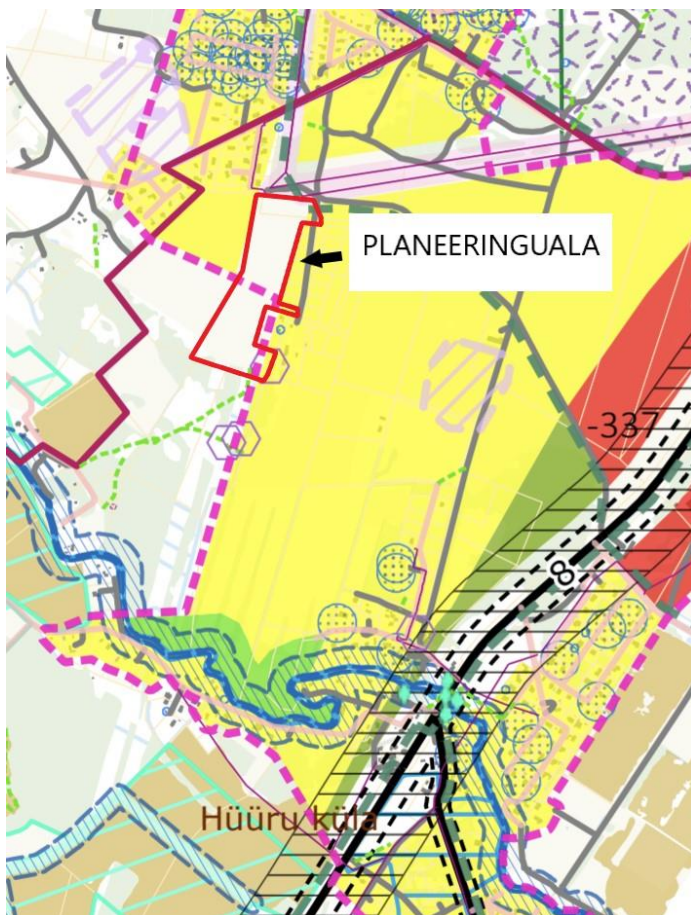
3.2. Kruntide moodustamise ettepanek

Planeeringuga moodustatakse kahes etapis 12 elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelamutele (alates 1500m²), 2 paariselamu krunti (alates 2000m²), 2 hajaasustuses olevat elamumaad (alates 1ha) õuealadega alla 2000m², 3 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti (üldkasutatav maa 100%), 3 transpordimaa krunti.

3.2.1. Vastavus valla üldplaneeringule

Detailplaneeringuks taotletav maa-ala asub piirkonnas, mis jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusosalale ning maakasutuse juhtotstarbeks on enamjaolt määratud pere- ja ridaelamumaa. Lehelinnu kinnistu jääb osaliselt tiheasustusosalale ning kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaa ning osaliselt on jäetud kinnistule maakasutuse juhtotstarve määramata. Põhjuseks oli asjaolu, et üle kinnistu kulges 35-110kV elektriõhuliin (kõrgepingeliin) ning kõrgepingeliini kaitsevööndi ulatuses jäeti üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarve määramata. Vastavalt teemaplaneeringule „Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine” on tänaseks elektriliinid demonteeritud ning sisuliselt puuduvad antud maa-alal kitsendused, mis takistaksid kaitsevööndi ala elamualana kasutamist. Võrreldes endise liinikoridori maa-ala suurust

Üldplaneeringus kavandatud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega ala kogusuurusega, siis Saue Vallavalitsuse hinnangul ei ole tegemist planeerimisseaduse § 142 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ega sellest tuleneva kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate neid täpsustavate tähistega kajastatud maakasutuse juhtotstarbed. Tsoneerimisel on eesmärgiks seatud funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab, et üldjuhul on detailplaneeringute koostamisel vajalik juhtotstarbele lisada ka teisi, sellesse piirkonda sobivaid, juhtotstarbe täitmist soodustavaid kaasotstarbeid (nt elamualade väärtustamiseks sinna sotsiaalobjektide, mänguväljakute, haljasalade, teenindusasutuste ja keskkonnasõbralike väikeettevõtete planeerimine). Tsoneerimisel on peetud silmas ka tegureid nagu kaitsevööndites olevate maa-alade kasutamise võimalused sõltuvalt kaitsevööndi liigist. Lehelinnu kinnistu jääb ka osaliselt hajaasustusalale ning vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb selles osas arvestada hajaasustustingimustega, mille kohaselt ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Hajaasustusalale kavandatakse kaks alates 1,0 ha suurust elamumaa kinnistut. Maa-alale on tagatud juurdepääs. Eeltoodud kaalutlusi arvestades menetleb Saue Vallavalitsus detailplaneeringut nii tiheasustusega kui hajaasustusega osades üldplaneeringu kohasena.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringu kaardist

3.3.Hoonestuse ettepanek

Planeeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigused üksikelamute, kahe kahe korteriga elamu ja abihoonete püstitamiseks. Läbi nende kruntide seotakse Vatsla külaga üheks tervikuks (luuakse ühisvee ja -kanalisatsiooni võimalused ja rajatakse kergliiklustee ja asfaltkattega juurdepääs sõidukitele) hetkel eraldiseisvatele elamumaadele; Linnulennu, Linnumetsa, Uuetoa, Tuuletallaja ja Kivikaku.

Planeeringuga moodustatakse eraldi transpordimaa krundid, mis kõiki elamumaa krunte ühendab. Projekteeritavate elamumaade pindalast 20% suurune ühiskondlik maa jääb planeeringu keskele. Ühiskondlik maa on planeeritud suurte tükkidena.

Hoonete arv krundil 3, millest üks on eluhoone ning 2 on abihooned. Üksikelamud on ette nähtud kuni 2-korruselised, max. kõrgusega 8,5 m maapinnast. Abihooned on ette nähtud kuni 1-korruselised, max. kõrgusega 5,0 m maapinnast. Hoonete fassaadide viimistlus lahendada jälgides kõrvalolevat hoonestust ning piirkonnas välja kujunenud ehitustava. Vältida imiteeritavate viimistlusmaterjalide kasutamist.

Planeeringualale ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskanthalgil.

Arhitektuur hoitakse keskkonda sobitavana ja lihtsana. Katusekalletele piiranguid ei esitata, kuna planeeringuala põhjaosas on lamekatusega funktsionalistlikud hooned ja planeeringu lõunaosas taluarhitektuur. Keskkonna sobituv arhitektuur peaks siduma neid kahte.

Toonid peavad olema maalähedased. Kasutatavad värvid võivad olla valgest kuni mustani või materjalidest tulenevad värvid – näiteks oranž savikatus, rohekas klaas, oranž roostene vask, naturaalne punakas või kollakas puit jne.

Piirded on lubatud krundipiirile kuni 1,5m kõrgused, hajaasustused kuni 2,0m. Lubatud ei ole kivipostid, sepistatud aiad ja teeärsed metallvõrkaiad. Piirded ei ole kohustuslikud.

3.4.Heakord ja haljastus

Planeeritava ala arhitektuursed ja maastiku kujundamise ettepanekud tulenevad soovist luua hubane keskkond. Selleks on väga oluline anda järgmises projekteerimise etapis arhitektuursed lahendused hoonetele, väikevormidele, kruntide piiretele. On soovitatav rajada elamu ja haljasalamaa kruntidele kõrghaljastust nii palju, kui krundil toimuv tegevus seda võimaldab. Lisaks haljastuselementide kavandamisele, on oluline läbi mõelda ka piirete ühtne lahendus.

Tuule takistamiseks kaevatakse paekivisse 1m³ suurused augud ning istutatakse Eesti kliimale kohaldatud tugevakasvulised Jaapani pihlakad (Sorbus Commixta Dodong). Puud kasvavad 6-8 meetri kõrguseks. Istutatavate puude arv on kooskõlas üldplaneeringu arvutusega. Istutatakse 23 puud.

Planeeringualal kaevetöödest ülejään pinnas kogutakse kokku hiljem maastikuarhitektuursete vormide elluviimiseks ja ka planeeringualas ühiskasutatavatel aladel reljeefi loomiseks või tõstmiseks ja lastele jalgratta- ja kalgumägedeks. Reljeefi tõstes saame jätta selle sisse puude istutamiseks vajalikud augud, et ei peaks roksoniga maa sisse auke raiuma.

Pos 21 tuleb projekteerida väikelaste mänguväljak (vanusegrupile 0-3 a). Mänguväljakule projekteerida ka väikevormid ja haljastus.

3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivatest piirangutest. Kruntide jaotamisel ja hoonestusõiguse määramisel on lähtutud põhimõttest, et kahjulikud mõjud, mis tulenevad ohutekitajatest (maanteed ja tootmisettevõtted) jääksid elamualadest võimalikult kaugele.

Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtutud Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt on jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete käitlust või andma need käesoleva eeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele. Kõigil jäätmetekitajatel peavad olema individuaalsed kogumisvahendid. Tiheasustusega aladel on jäätmetekitajatel kohustus ühineda korraldatud jäätmeveoga. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Saue vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

3.6. Planeeringuga kaasnenud uuringud

Eesti kuulub Euroopas keskmisest kõrgema radooniriskiga riikide hulka. Planeeringuga teostati planeeringualale 26.11.2021 radooniraport. Mõõtmistulemused jäid normipiiresse ehk alla 50kBq/m³, kuid arvestades mõõtmise varutegurit, lähevad punkti 1 ja 3 mõõtmistulemused (vastavalt 50kBq/m³ ja 50kBq/m³) üle normipiiri, mis tähendab, et hoonete rajamisel tuleks kaaluda radoonitakistavaid lahendusi, näiteks alumiste konstruktsioonide õhutihedaks tegemist.

3.7. Tulekaitse

Hoonete paigutamisel on lähtutud tuleohutuse eeskirjast, mis määratleb hoonete vahelised kujud vastavalt tulepüsivusklassile. Käesolevas planeeringus on pakutud hoonete vahelisteks kujadeks üle 8 meetri, mis võimaldab paigutada kruntidele TP-3 tulepüsivusklassiga hoonestust.

Detailplaneeringu kirde osas on mahuti kuivhüdrandiga, suurusega 54m³. Kuna tegemist on tupikveevõrguga, ei aseta me hüdrante veevõrgu peale vaid ehitame eraldiseisva tuletõrjevee torustiku, kus tulekustutusvesi võetakse kuivhüdrandist ning surutakse teisel pool teed olevasse survekaevu ja sealt hüdrantidesse. Viimase hüdrandi kaugus survekastamise kaevust on ca 230m, mis tähendaks nende vahel eraldiseisvat arvutuslikult ca 70mm läbimõõduga toru, et tagada 10l/s viimases hüdrandis. Toru tuleb rajada vähemalt 1m sügavusele. Toru võib asetseada vahetult veetoru kõrval. Elamute sissepääsud jäävad veevõtukohast lähemale kui 200m. Elamute tuletõrje vesi võetakse hüdrandist, mis asetseb pos 7 ja 8 vahel. Siseministri määrus nr 10 §7 (6) näeb ette, et I kasutusviisiga hoonete (elamute) nõutav tulekustutusvee maht on 30m³. Kuna hoonete vahel on tagatud 8m kujud ja arvestatakse, et piirkonnas on üks tulekahju korraga, siis tulekustutusvesi tagatakse olemasolevast 54m³ mahutist.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5m laiune juurdesõidutee. Planeeringualal on tagatud etapilisel ehitamisel ajutine tuletõrjeauto ringikeeramiseplats gabariitidega 14m x 18m. See arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi tulenevalt EVS 812-7:2018.

3.8 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

3.7.1 Juurdepääs

Lehelinnu kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse lahendada juurdepääsutee Mõisaniidu teelt planeeringu kirde ja kagu nurgast läbi planeeringu. Sõidutee äärde on planeeritud 2,5 m laiune kergliiklustee (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit). Planeeringualal rajatavate asfaltteede (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 5 cm) laius on 4,6 m koos ümberpööramisplatsiga (12x12m). Sõidutee servadele lisada min 0,4 m teepeenrad purustatud kruusast fr 0/32. Kergliiklusteede jaoks nähakse ette koridorid vastavalt Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringule ja Saue valla üldplaneeringule. Transpordimaa krundid võõrandatakse peale väljaehitamist ja kasutusloa väljastamist tasuta Saue vallale, mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Pos 19 kinnistul asub juurdepääs Linnumetsa kinnistule. Pos 19 peale on rajatud juurdepääsu-servituut Linnumetsa kasuks.

3.7.2 Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt. Igale planeeritavale üksikelamuga elamumaa krundile on planeeritud 2 parkimiskohta. Paariselamuga elamumaale on ettenähtud vastavalt normatiivile 4 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv toodud positsioonide kaupa ehitusõiguse tabelis.

Parkimine on lahendatud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis „Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter)“ äärelinnale määratud normile.

3.9 Ehitusõiguse tabel

| POS NR | KRUNDISUURUS m ² | MAX EHITUS-ALUNE PINDALA | HOONE-TE MAX KORRUSELISUS | HOONE-TE MAX KÕRGUS (m) | HOONE-TE ARV KRUNDIL | MAA SIHT-OTSTARVE PLANEERITAV | MAA SIHT-OTSTARVE KAT. ÜKSUS | MAX SULETUD BRUTO-PIND (m ²) | PARKIMIS-KOHTADE ARV Norm./DP |
|--------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------|
| 1 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 2 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 3 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 4 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 5 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 6 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 7 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 8 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 9 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 10 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 11 | 1500m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 12 | 1547m ² | 350m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 8,5m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 500m ² | 2 / 2 |
| 13 | 2030m ² | 500m ² | Kaksikelamu 2 Abihoone 1 | Kaksikelamu 9,0m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 900m ² | 2 / 2 |
| 14 | 2000m ² | 500m ² | Kaksikelamu 2 Abihoone 1 | Kaksikelamu 9,0m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 900m ² | 2 / 2 |
| 15 | 10000m ² | 650m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 9,0m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 900m ² | Ei määrata |
| 16 | 11222m ² | 650m ² | Elamu 2 Abihoone 1 | Elamu 9,0m Abihoone 5m | 1E + 2A | E | Maatulundus maa | 900m ² | Ei määrata |
| 17 | 4451m ² | - | - | - | - | L | Maatulundus Maa ja Üldkasutatav maa | - | - |
| 18 | 4838m ² | - | - | - | - | L | Maatulundus maa | - | - |
| 19 | 444m ² | - | - | - | - | L | Maatulundus maa | - | - |
| 20 | 688m ² | - | - | - | - | Üm | Maatulundus maa | - | - |
| 21 | 2820m ² | - | - | - | - | Üm | Maatulundus maa | - | - |
| 22 | 2106m ² | - | - | - | - | Üm | Maatulundus maa | - | - |
| 23 | 6939m ² | - | - | - | - | Üm | Üm | - | - |
| 24 | 14,8 ha | - | - | - | - | M | Maatulundus maa | - | - |

* Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud

ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

3.10 Etapilisus

3.9.1. Etapp 1

Esimeses etapis ehitatakse planeeringualal välja vajalikud tehnovõrgud (elekter, ühisveesüsteem, ühiskanaliseerimine) 8-le eramule. Rajatakse asfaltkattega juurdepääsutee ja kergliiklustee Mõisaniidu teelt planeeringualani ja kruntideni ning taodeldakse eelnimetatud rajatistele kasutusload.

3.9.2. Etapp 2

Teises etapis ehitatakse välja vajalikud tehnovõrgud (elekter, ühisveesüsteem, ühiskanaliseerimine) ülejäänud 8-le elamumaale. Rajatakse asfaltkattega juurdepääsutee ja kergliiklustee Mõisaniidu teelt kruntideni. Ehitatakse välja tänavavalgustus. Ehitatakse positsioon 21 ühisalal mänguväljak ja haljastatakse ühisaladel maastikuarhitektuursed pinnavormid ning istutatakse puud.

4. VEEVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud vastavalt Kovek OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Saue valla ÜVK arengukava järgi on planeeringuala arvutuslik vee ja heitvee kogus 5m³ päevas. Planeeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Planeeringuala ühendub Kovek OÜ ühisveevärgiga Mõisaniidu teel planeeringu kirde ja kagu nurgas. 2 etapi ehitatakse välja kõrval planeeringuga survevee ringtoide.

Vee kindlustamiseks ehitab Kovek OÜ liitumistasude eest välja Vatsla ja Hүүru küla ühendava veetorustiku. Projekteerimise ja servituutide seadmise eest vastutab Kovek OÜ.

Vee- ja kanalisüsteemide väljaehitamiseks koostatakse eraldi projekt.

5. KANALISATSIOON

Kanaliseerimine on lahendatud vastavalt Kovek OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Saue valla ÜVK arengukava järgi on planeeringuala arvutuslik vee ja heitvee kogus 5m³ päevas. Planeeringuala kanalisatsioon on lahendatud ühiskanaliseerimise baasil. Planeeringuala ühendub Kovek OÜ ühiskanaliseerimisega Mõisaniidu teel kagu ja kirde nurgas, kuhu on rajatud reoveepumplad. Planeeringuala lõunaosas POS 15 ja 16 paigaldatakse eraldi pumpla, kuna isevoolne kanal ei ulatu Mõisaniidu tee lõunapoolsemasse reoveepumplasse. I etapi reovesi juhitakse Mõisaniidu tee põhjapoolsemasse ülepumplasse ja II etapi reovesi juhitakse Mõisaniidu tee lõunapoolsemasse ülepumplasse.

Kanaliseerimise lahendamiseks on planeeritud reoveetorustik kõikide kruntideni, millistele on kavandatud hoonestus. Torustike trassid on planeeritud teemaale asfaltkatete vahele. Iga kinnistule on ette nähtud liitumispunkt, mis asub teemaal. Maapinna reljeef ei võimalda ilma ülepumpamiseta trasside rajamist planeeringu lõunaosas.

5.1 Sadevete kanalisatsioon ja drenaazisüsteem

Sadevesi immutatakse haljasaladel oma kinnistutel või võetakse majapidamises taaskasutusele. Arvestatav pinnasevesi alal puudub ning pool planeeringu alast on suure kalde all, seega drenaazi rajamine pole ilmtingimata vajalik. Kõrvalolevasse arendusse sadevete drenaazisüsteemi ei ole rajatud. Krundisisesed sadeveed immutatakse maja nurkades olevate killustikust imbväljakute abil.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette olemasolevast ühetrafolisest alajaamast planeeringu kirde osas. Alajaama asukoht olemasoleva tee ääres Mõisaniidu tee ja planeeritava tee ristis. Selle teenindamiseks jäetud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Olemasolev alajaam saab toite 10 kV maakaablist, sisselõikega maakaablisse nr. 19606.

Krundi piiridele paigaldatakse ühekohalised liitumiskilbid. Planeeringuala asub õhukese muldkattega paekivialal, seega krundisisesene kaabli vedu majani krundi nurgast on raskendatud. Liitumiskilbid saavad toite 0,4kV ringtoitena paigaldatud maakaablist. Reaalservituut 1m keskteljest võrguvaldaja kasuks.

6.1 Välisvalgustus

Välisvalgustus on projekteeritud postidel valgustite näol etapiviisiliselt. Autoteed valgustatakse vastavalt nõuetele.

6.2 Sidevarustus

Planeeritavale alale rajatakse sidekanalisatsioon. Liitumine toimub tulevikus huvitatud teenusepakkuja poolt. Sidekanalisatsioon paigaldatakse paralleelselt tänavavalgustuskaabliga ja sõidutee alla paralleelselt elektrikaabliga nii, et sidekanalisatsioon jõuaks iga krundi elektriliitumise kilbi vahetusse lähedusse. Võimalikult teenusepakkujalt taodeldakse tehnilised tingimused ning koostatakse sidekanalisatsiooni projekt tänavavalgustusprojekti koosseisus.

7. SOOJAVARUSTUS

Hoonete kütmine on lokaallahendusega, mis antakse ehitusprojektis. Lubatud on nii maaküte kui ka pellet- või puiduküte.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 3. septembril 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/19/2021) alusel. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 ja 2 alusel on kokkuleppe objektiks detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni. Avaliku ruumi vallale üleandmine ja Arendaja poolt valla sotsiaalobjektide rahastamine. Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva planeeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, 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) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste mänguväljaku. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu planeeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. 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.

KOOSTÖÖ KOONDTABEL

| JRK NR | KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON | KOOSKÕLASTUSE AEG/NR | KOOSKÕLASTUSTUSE ÄRAKIRI (NIMI) | KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT | MÄRKUSED |
|--------|-----------------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | Elektrilevi OÜ | 6916975822 01.03.2022 | Marge Kasenurm | (digitaalne) | KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. |
| 2 | Kovek OÜ | 12.04.2022 | Aare Sõer | (digitaalne) | Puuduvad |
| 3 | Päästeameti Põhja-Keskus | 20.04.2022 nr 7.2-3.1/1237-4 | Martin Õunapuu | (digitaalne) | Puuduvad |
| 5 | Muinsuskaitseamet | Seisukoht eskiisile 11.03.2020 nr 1.1-7/548-1 Kooskõlastatud 01.03.2022 nr 42665 | Heli Pappel | (digitaalne) | Seisukoht 03.03.2020 toimunud arheoloogiamälestistega seotud taotluste ja projektide läbivaatamise komisjonis. Esitame käesolevaga oma seisukohad, vastavalt komisjoni protokollile nr 201. 1.1. Muinsuskaitseamet nõustub Lehelinnu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusega. 1.2 Kui teed ja kommunikatsioonitrassid jäävad kultusekivist reg-nr 18949 kaugemale kui 15m, siis ei ole arheoloogiline uuring kaevetöödel nõutav. 1.3 Pinnase- ja kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. |

Seletuskirja koostas Holden Vides