

Töö number
Korraldaja

2022-0076

Saue Vallavalitsus

Kütise tn 8, 76505 Saue

Telefon: +372 679 0180; e-post: info@sauevald.ee

Registrikood: 77000430

Tellija

Haine OÜ

Puiestee 13b, 50303 Tartu

Telefon: +372 736 6053; e-post: info@haine.ee

Registrikood: 10440355

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Seisund
Kuupäev

DP

8.11.2023

Aila külas Metsasalu, Rooma, Pärtli kinnistute ja lähiala detailplaneering



Maa-amet kaldaerofoto 21.04.2022

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Algatamine | 10.08.2022 |
| Vastuvõtmine | 06.09.2023 |
| Avalik väljapanek | 11-24.10.2023 |
| Avalik arutelu | ... |
| Kehtestamine | ... |

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED..... | 6 |
| 1.1. | Planeeringu eesmärk | 6 |
| 1.2. | Detailplaneeringu koostamise alused | 6 |
| 1.3. | Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid | 6 |
| 1.4. | Koostamiseks tehtud uuringud | 6 |
| 2. | OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS | 7 |
| 2.1. | Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus | 7 |
| 2.2. | Planeeringuala maakasutus ja hoonestus | 7 |
| 2.3. | Olemasolevad teed ja juurdepääsud | 7 |
| 2.4. | Olemasolev tehnovarustus | 7 |
| 2.5. | Olemasolev haljastus ja keskkond | 7 |
| 2.6. | Kehtivad piirangud | 7 |
| 3. | PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED | 8 |
| 3.1. | Vastavus kehtivale üldplaneeringule ning valla arengukavale | 8 |
| 3.2. | Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 9 |
| 4. | PLANEERINGULAHENDUS..... | 10 |
| 4.1. | Krundijaotus ja ehitusõigus | 10 |
| 4.2. | Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded | 10 |
| 4.3. | Teed, liiklus ja parkimine | 11 |
| 4.4. | Haljastus ja heakord..... | 12 |
| 4.5. | Jäätmekäitlus | 12 |
| 4.6. | Tuleohutusnõuded..... | 12 |
| 4.7. | Keskonnakaitse ja tervisekaitse abinõud..... | 13 |
| 4.8. | Vertikaalplaneerimine | 14 |
| 4.9. | Servituutide seadmise vajadus..... | 14 |
| 4.10. | Kuritegevuse riske vähendavad meetmed | 15 |
| 5. | TEHNOVÕRGUD | 16 |
| 5.1. | Ühisveevarustus ja -kanalisatsioon | 16 |
| 5.1.1. | Veevarustus | 16 |
| 5.1.2. | Kanalisatsioon | 16 |
| 5.1.3. | Tulekustutusvesi | 17 |
| 5.1.4. | Sademevesi..... | 17 |
| 5.2. | Elektrivarustus..... | 17 |
| 5.3. | Tänavavalgustus | 18 |
| 5.4. | Sidevarustus | 18 |
| 5.5. | Soojusvarustus | 18 |
| 6. | PLANEERINGU ELLUVIIMINE..... | 19 |
| 6.1. | Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused..... | 19 |
| 6.2. | Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks..... | 19 |

II JOONISED

| | |
|---|-------|
| Asukohaskeem | DP-01 |
| Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed | DP-02 |
| Tugiplaani | DP-03 |
| Põhijoonis | DP-04 |
| Tehnovõrkude koondplaan (variantlahendus nr 1) | DP-05 |
| Tehnovõrkude koondplaan (variantlahendus nr 2) | DP-06 |

III MENTLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 10.08.2022 korraldus nr 855;
2. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes nr 1960505;
3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade Ametlikes Teadaannetes nr 1960519;
4. Algatamise teade augustis 2022 ilmunud vallalehes Saue Valdur nr 16 (112);
5. Saue Vallavalitsuse 06.09.2023 korraldus nr 835;
6. Saue Vallavalitsuse 13.09.2023 teavituskiri puudutatud isikutele nr 5-1/13/2022-18;
7. Vastuvõtmise ja avalikustamise teade septembrist 2023 ilmunud vallalehes Saue Valdur nr 18 (137).

IV LISAD

1. 21.07.2022 sõlmitud „HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja KOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta“.
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 433958
3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37550760
4. Aktsiaselts KOVEK ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga (VK) liitumise tehnilised tingimused Aila projekti piirkonnas detailplaneeringu koostamiseks
5. Illustratsioonid

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Saue Vallavalitsuse, Haine OÜ ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik

Triin Koorits

projektijuht-planeerija

vastutav planeerija (kutsetunnistus nr 151414)

Korraldaja

Saue Vallavalitsus

Huvitatud isik

Andrus Hoop

Haine OÜ

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Metsasalu ja Rooma kinnistud kaheks üksikelamu krundiks ja kaheks üksik- või kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahe üksikelamu ja kahe üksik- või kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja Metsasalu kinnistult sotsiaalmaa (üldkasutatav maa).

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saue Vallavalitsuse 10.08.2022 korraldus nr 855;

1.3. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneering;
- Saue Vallavolikogu 25.01.2018 määrus nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“;
- Saue Vallavolikogu 25.08.2022 määrusega nr 27 vastu võetud Saue valla arengukava 2022-2035;
- Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 määrus nr 5 „Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“;
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded.

1.4. Koostamiseks tehtud uuringud

1. Geodeesia24 OÜ poolt 2022. aasta oktoobris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 6904-22.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Saue vallas Aila küla kirdeosas Suve tee, Heina tee ja Mäe tee vahelisel alal. Planeeringuala piirneb lõunast Põldmetsa (72701:003:0428), edelast Kolmeristi (72701:003:0058), läänest Mäe tee 19 (72701:003:0024), Mäe tee 17 (72701:001:1158), Mäe tee 15 (72701:001:1157), põhjast Mäe põik 5 (72701:003:0397), Mäe põik 4 (72701:003:0123), Mäe põik 2 (72701:003:0119), Mäe tee L2 (72701:003:0088), idast Pärtliaia (72701:003:0194) ning Jõgisoo külla jääva Ülase (72701:001:1524) maaüksustega.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

| Address | Katastritunnus | Pindala | Sihtotstarve |
|-----------|----------------|-----------------------|---------------------|
| Metsasalu | 72701:003:0370 | 11 464 m ² | Maatulundusmaa 100% |
| Rooma* | 72701:003:0192 | 11 615 m ² | Maatulundusmaa 100% |
| Pärtli* | 72701:003:0201 | 5 202 m ² | Maatulundusmaa 100% |

* osaliselt planeeringualasse haaratud maaüksused

Planeeritava ala suurus on ca 2 ha. Maaüksused on hoonestamata.

2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs kinnistutele on Mäe teelt.

2.4. Olemasolev tehnovarustus

Lähipiirkonnas on olemas elektrivõrk. Ühisveevarustus ja kanalisatsioon paikneb Suve teel.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Kõrgused jäävad vahemikku 38.13 kuni 39.66. Maaüksused on kaetud kõrghaljastusega.

2.6. Kehtivad piirangud

Metsasalu maaüksust läbib alla 1kV elektriõhuliin. Rooma ja Pärtli maaüksuste piiril paikneb geodeetiline märk nr 1775 kaitsevööndi ulatusega 3 m.

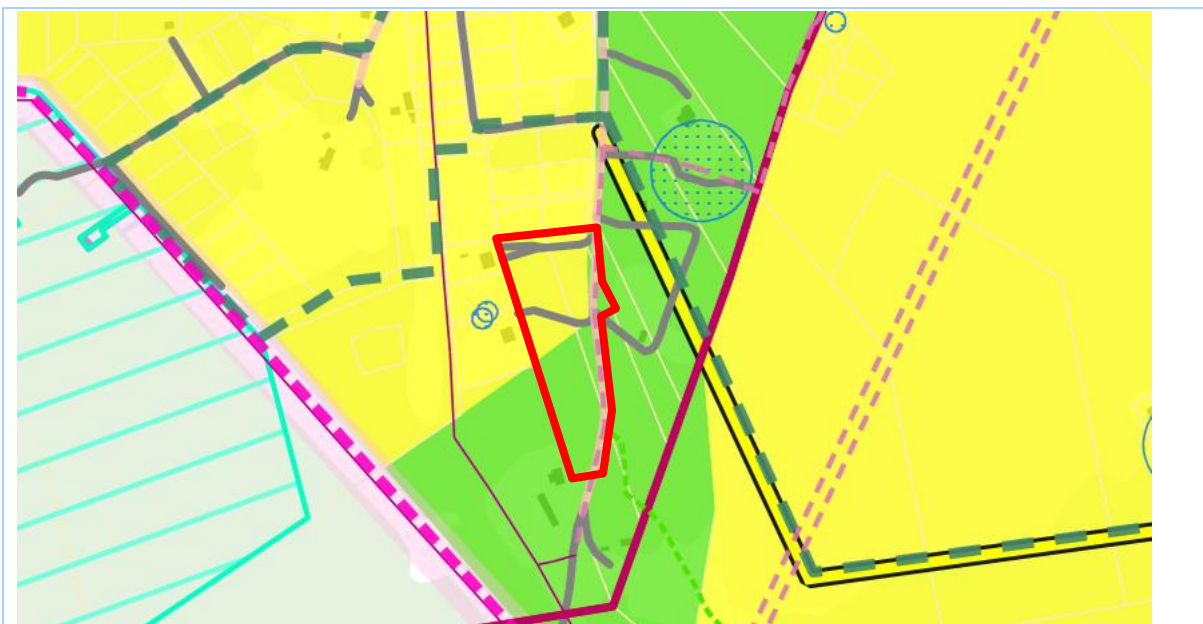
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

3.1. Vastavus kehtivale üldplaneeringule ning valla arengukavale

Saue valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusosal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa ning haljasala ja parkmetsamaa, kuhu on üldplaneeringuga määratud ka rohevõrgustik.

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb üldplaneeringu kohaselt arvestada järgmiste põhimõtetega:

- elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200–2400 m² ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m²;
- üksik- ja kaksikelamu ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%.



Väljavõte Saue valla kehtivast üldplaneeringust

Saue valla arengukava 2022-2035 kohaselt on valla visiooniks, et Saue vallas on olemas kõik eluks vajalik. Valla säästva arengu ja ruumiloome eesmärgiks on olla elanike hinnangul puhta elukeskkonnaga ja heakorrastatud omavalitsus, kus erinevas vanuses ja erinevate huvidega elanikele on head võimalused vabas õhus aja sisustamiseks.

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Saue valla üldplaneeringule ja on kooskõlas Saue valla säästva arengu ja ruumiloome eesmärkidega.

3.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Tallinna-Turba ja Tallinna-Paldiski raudtee, Keila mnt, Pärnu mnt ja Keila jõe vahelisel alal Aila külas Saue linnast ca 650 m kaugusel lõunakaares. Planeeringuala ümbritsevad valdavalt elamu- ja maatulundusmaad.

Aila küla on teenuste kaudu tihedalt seotud Saue linnaga. Lähimad kauplused ja teenused jäävad linnulennult ca 2 km kaugusele Saue linna keskusesse.

Aila küla hakkab kujunema linnalähedaseks tiheasumiks. Planeeritava ala vahetus läheduses asuvate maaüksuste kohta on lähiajal koostatud ja kehtestatud (seisuga 05.10.2022) järgmised detailplaneeringud:

- Saue Vallavolikogu 24.05.2001 otsusega nr 96 kehtestatud Saue vallas Aila külas kinnistu Arula 1 detailplaneering.
- Saue Vallavolikogu 23.10.2003 otsusega nr 077 kehtestatud Saue vallas Jõgisoo külas Nõlvaru detailplaneering.
- Saue Vallavolikogu 25.08.2005 otsusega nr 078 kehtestatud Aila küla Arula III kinnistu detailplaneering, eesmärgiga näha ette ühe väikeelamu ehitus.
- Saue Vallavalitsuse 6.10.2009 korraldusega nr 629 kehtestatud Saue valla Aila küla Kanaste, Heinatee 21 ja Heinatee põik 5 maaüksuste detailplaneering, mille eesmärgiks oli Kanaste maaüksuse kruntideks jagamine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste andmine ühekorteriga väikeelamute ja abihoonete rajamiseks.
- Saue Vallavolikogu 26.08.2010 otsusega nr 62 kehtestatud Saue valla Aila küla Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute üldplaneeringut muutev detailplaneering, mille eesmärgiks oli kahe kinnistu liitmine üheks krundiks, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste andmine ühe ühekorteriga väikeelamu ja abihoone rajamiseks.
- Saue Vallavalitsuse 10.03.2015 korraldusega nr 214 kehtestatud Tanni kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega moodustati kaks üksikelamu krunti.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud Saue valla Aila küla Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute detailplaneering kehtetuks käesolevas planeeringus kavandatud ajutiste kruntide pos.2c ja 6a ulatuses.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud Metsasalu, Rooma ja Pärtli maaüksustest moodustada kokku seitse katastriüksust – neli elumumaa, kaks tee- ja tänavamaa ning üks loodusliku maa krundi. Metsasalu maaüksusest kruntimisel nõ üle jääv üldkasutatav maa katastriüksus suurusega 5 447 m² on ette nähtud tasuta üle anda vallale. Samuti on vallale üleantavad moodustatavad transpordimaa katastriüksused.

Paariselamukrundid pos.1 ja 2 on kavandatud suurusega vastavalt 2 436 ja 2 631 m², üksikelamukrundid pos.3 ja 4 vastavalt 1 501 ja 1 566 m². Kavandatud kruntide suurused vastavad kehtiva üldplaneeringu tingimustele.

Kruntidele pos.1 ja 2 on lubatud püstitada üks kuni 9 m kõrgune 2-korruseline üksik- või paariselamu. Kruntidele pos.3 ja 4 üks kuni 9 m kõrgune 2-korruseline üksikelamu. Lisaks elamule võib kruntidele püstitada kuni kaks kuni 5 m kõrgust 1-korruselist elamut teenindavat abihoonet. Abihoonetes ei või paikneda eluruume. Elamukruntide lubatud täisehitusprotsent on 25%, mis vastab kehtiva üldplaneeringu tingimusele. Hoonete paiknemine joonisel on indikatiivne, neid võib rajada kogu lubatud hoonestusala piires.

Tabel 2. Ehitusõigus

| Pos. nr | Krundi kasutamise sihtotstarve | Hoonete arv krundil (elamu+ abihooone) | Hoonete suurim ehitisealune pind m ² | Täis-ehitusprotsent | Hoonete max kõrgus maapinnast (elamu/abihooone) | Suurim korruselisus (elamu/abihooone) |
|---------|--------------------------------|--|---|---------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | EP/EPk 100 | 1+2 | 609 | 25% | 9 m / 5 m | 2 / 1 |
| 2 | EP/EPk 100 | 1+2 | 658 | 25% | 9 m / 5 m | 2 / 1 |
| 3 | EP 100 | 1+2 | 375 | 25% | 9 m / 5 m | 2 / 1 |
| 4 | EP 100 | 1+2 | 390 | 25% | 9 m / 5 m | 2 / 1 |
| 5 | LT 100 | - | - | - | - | - |
| 6 | LT 100 | - | - | - | - | - |
| 7 | HL 100 | - | - | - | - | - |

EP - üksikelamu maa, EPk - kaksikelamu maa; LT - tee ja tänavamaa-ala; HL - looduslik maa.

Lisaks on lubatud püstitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatisel kohustuseta väikeehitisi. Väikeehitiste alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse ning neid on lubatud püstitada samuti vaid hoonestusalale. Loakohustuseta hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt autovarjualune, prügihoone, puukuur vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena elamutega ning kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

4.2. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Käesoleva planeeringu puhul on lähtutud keskkonnateadliku ja energiasäästu põhimõtetest ning antud soovitus lähtuda hoone projekteerimisel energiasäästliku hoone kontseptsioonist.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“. Lisaks hoone soojapidavusele ja tehnosüsteemide heale kasutegurile tuleb hoone projekteerimisel tähelepanu pöörata ka hoone jääksoojuse

kasutamisele (ventilatsiooni soojustagastusele ja valgustite vabasoojus), taastuvenergia ja looduslike ressursside kasutamisele (päikeseenergia ja sadevete kasutamine) ning automaatika ja mugavusseadmete kasutamisele (tark hoone, valguse, valgusavade ja peegeldavate pindade sihiteadlik planeerimine).

Elamu projekteerimisel tuleb arvestada ümbruskonnas väljakujunenud olemasoleva miljöö ja hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Arhitektuurinõuded:

| | |
|-----------------------|--|
| Hoonestusviis: | lahtine |
| Katuse kalle ja tüüp: | elamutel 10-45° ja abihoonetel 10-45°, kahepoolse kaldega |
| Katuse harja suund: | vaba* |
| Piire: | puitlippidest või võrkpiire + hekk, max h=1,5 m |
| Välisviimistlus: | määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Lubatud ei ole kasutada plast- või metallvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki ja rookatust. |

*Elamute paigutamisel orienteerida need parimal võimalikul viisil ilmakaarte suhtes.

4.3. Teed, liiklus ja parkimine

Juurdepäas kavandatud kruntidele on Mäe teelt kavandatud moodustatava pos.6 ja kvartalisese tee kaudu pos.5. Kvartalisese teemaa ala laiuseks on kavandatud 8 m. Tupiktee lõppu on kavandatud päästeteenistuse ja hooldusliikluse sõiduki ümberpööramise võimalus vastavalt EVS 843:2016 joonisele 4.6. Mäe teele on moodustatud tee- ja tänavamaa krunt pos.6 teemaa laius ca 12,5 m lähtub olemasoleva transpordimaa piiridest.

Mäe tee pos.6 ja kvartalisese tee pos.5 kaudu on tagatud juurdepäas ka naabermaaüksustele Mäe tee 17 ja 19. Krundile pos.1 ja 2 on vastavalt kehtivale Tanni kinnistu ja lähiala detailplaneeringule ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadus naabermaaüksusele Mäe tee 15. Seni kuni ei ole servituudi alal rajatud kasutamiseks vähemalt samaväärne asfalti freespuru kattega läbipääs, kohustatakse lubama kasutada olemasolevat ligipääsuteed servituudi alast lõunas.

Kavandatud transpordimaa kruntidel pos.5 ja 6 projekteerida ja välja ehitada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) ja LED-optilise tänavavalgustusega planeeringuala sisetee ja Mäe tee kuni mahapöördeni siseteele. Peale tee nõuetekohast väljaehitamist anda kavandatud katastriüksused pos.5 ja 6 tasuta üle vallale.

Kvartalisene tee pos.5 on ette nähtud segaliikluse alana, mistõttu jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb liikluskorralduslikult määrata see õuealaks, kus sisse- ja väljasõidutee on tähistatud õueala liikluskorda kehtestava liiklusemärgiga ning kus sõidukite piirkiirus on 20 km/h ning vajadusel vähendatakse ehituslike või muude vahenditega.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Igale eramukrundile on ette nähtud 3 ning paariselamu krundile 4, kokku 14 parkimiskohta.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hoone (paariselamu asemele üksikelamu), siis ei ole kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeringuala lõunaosa läbib üldplaneeringuga määratud rohekoridor. Rohelise võrgustiku aladele ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Kavandatud elamukruntide hoonestusalad on planeeritud rohekoridorist väljapoole.

Planeeringualal paikneb mets. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Tiheasustusalal asuvaid üksikpuid ja viljapuid, tohib raiuda kohaliku omavalitsuse loa alusel. Loa andmise tingimused ja kord on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 määrusega nr 5 „Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord“. Ehitusalase raie kõrvaltingimusena on looduskeskkonna taastamise eesmärgil ja muudel põhjendatud eesmärkidel ametiasutusel õigus nõuda raiutavate puude asendamist.

4.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Soovitav on rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju ning prügi tuleb sorteerida 5 erinevasse kategooriasse.

Olmeprügi konteiner paigutada kinnistule sissesõidu lähedale kõva alusega platsile. Olmejäätmed kogutakse prügikastidesse ja konteineritesse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Komposteeruvate jäätmete jaoks on nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaias, mille kaugus aiast kooskõlastada enne rajamist piirinaabriga.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojekti. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks erinevate kinnistute vahel planeeritud vähemalt 8 m. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Lähim hüdrant asub planeeringualast ca 50 m kaugusel Mäe põik tänaval.

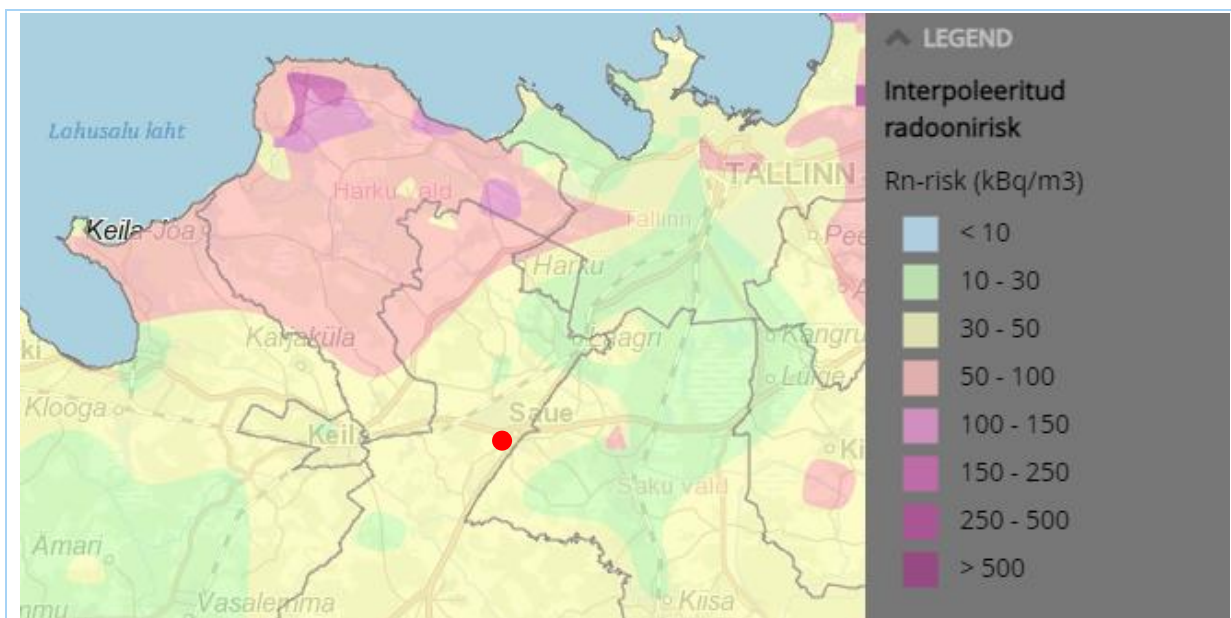
Planeeringuala väliskustutusvee varustust lahendatakse ühisveevärgist täidetava 30 m³ mahuti ja kuivhüdrandiga, mille võimalik asukoht on näidatud tehnovõrkude koondplaani. Tulekahju normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile - arvestada üldjuhul normvooluhulgaga 10 l/s, arvestusliku tulekahju kestvusega 3 h. Mahuti ja hüdrant on ette nähtud avalikult kasutatava tee äärde ja arvestab siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ toodud nõudega, et tagada päästetehnika ohutus, peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel. Tuletõrjervee mahuti täpne asukoht pannakse paika projekteerimise käigus arvestades looduses puude asukohaga.

4.7. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Kavandatud tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnanähtudest ja maakasutusest, ei põhjusta kahe üksikelamu ja kahe üksik- või kaksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse käesoleva detailplaneeringuga seatud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskooormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Samuti ei ole käesolevas detailplaneeringus lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Abinõud radooniohu leevendamiseks

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile varieerub Eestis pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus enamasti 23–75 kBq/m³ piirides, kuid võib ületada kohati 500 kBq/m³ piiri. Selleks, et Rn-sisaldus hoonete siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³.



Väljavõte Eesti geoloogiateenistuse interpoleeritud radooniriski kaardist (andmed 2020. aasta seisuga)

Radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal (30-50 kBq/m³). Siiski on uute hoonestatavate alade määramisel oluline radooniohuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal on soovituslik enne elamute projekteerimist mõõta täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni siseruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele ning valida sobiv ehituskonstruksioon ohutuma elukeskkonna tagamiseks. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Planeeringualas on läbivalt liivane pinnas, mis võimaldab hästi rakendada krundisest immutamist. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

4.9. Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud järgmised kitsendused:

- Juurdepääsuservituudi vajadus krundil pos.1 ja pos.2 laiusega 4 m naabermaaüksuste Mäe tee 15 igakordse omaniku kasuks. Arendaja kohustub võimaldama kasutada olemasolevat ligipääsuteed välja kujunenud kujul ja asukohas seni kuni servituudialale on rajatud vähemalt samaväärne asfaldi freespuru kattega ligipääsutee.
- Vajalik on Rooma (72701:003:0192) ja Kolmeristi (72701:003:0058) maaüksustele sundvalduse seadmine valla kasuks avalikkuse huvides. Kolmeristi maaüksusele seatakse sundvaldus omaniku soovil (vt Koostöö ja arvamused 23.08.2023 e-kiri). Sundvalduste seadmine on vajalik, et tagada juurdepääs nii Kolmeristi kui ka Põldmetsa (72701:003:0428) maaüksustele.
- Tehnovõrguservituudi vajadus kruntidel pos.4, 5 ja 7 olemasoleva elektriõhuliini talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 2 m kummalegi poole liini teljest tehnovõrguvaldaja kasuks.
- Tehnovõrguservituudi vajadus kruntidel pos.5 ja 6 planeeritud tänavavalgustuse maakaabli rajamiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit tehnovõrguvaldaja kasuks.
- Tehnovõrguservituudi vajadus Kolmeristi maaüksusel, kruntidel pos.5, 6, 7 ja 8 planeeritud 0,4 kV maakaabelliini rajamiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit tehnovõrguvaldaja kasuks.
- Tehnovõrguservituudi vajadus krundil pos.6 perspektiivsete 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliini rajamiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit tehnovõrguvaldaja kasuks.
- Tehnovõrguservituudi vajadus Mäe tee 15 ja 17 maaüksustel ning kruntidel pos.1, 5 ja 6 planeeritud veetoru rajamiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 2 m kummalegi poole toru teljest tehnovõrguvaldaja kasuks.*
- Tehnovõrguservituudi vajadus kruntidel pos.6 ja Rooma maaüksusel planeeritud tuletõrjeveemahuti ja kuivhüdrandi rajamiseks ja hooldamiseks ulatusega 2 m kummalegi poole mahutist ja hüdrandist valdaja kasuks.

- Tehnovõrguservituudi vajadus Mäe tee 15 ja 17 maaüksustel ning kruntidel pos.1 ja 5 planeeritud reovee kanalisatsioonitoru rajamiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 2 m kummalegi poole toru teljest tehnovõrguvaldaja kasuks.*

*Vee- ja kanalisatsioonitorude isikliku kasutusõiguse ulatus selgub projekteerimise käigus, kui on teada, milline võimalikest lahendustest kasutusele võetakse. Alternatiivse veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendusega on tehnovõrguservituudi vajadus ulatusega 2+2 m nähtud ette ka Mäe tee L2 ning Mäe põik maaüksusele. Tehnovõrkude ja tee servituudid kinnistutele Mäe tee 15 ja 17 seatakse notaris üheaegselt.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele, avalikele aladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- hoonete peasissepääsud rajada võimalusel avalikult kasutatavate tänavate suunas;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- tagada planeeritava ala korrashoid;
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- orienteerida hoone peasissepääs tänava suunas;
- kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgimissüsteem.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Ühisveevarustus ja -kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni põhimõtteline lahendus on koostatud vastavalt aktsiaseltsi KOVEK poolt 19.01.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele (vt Lisa 4). Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumine on võimalik aktsiaseltsile KOVEK kuuluvatest torustikest Suve teel Mäe tee 15 kinnistu piiri lähedal.

5.1.1. Veevarustus

Liitumispunktid ja veetorustik on kavandatud Mäe tee 15 ees asuvatest olemasolevatest torustikest läbi Mäe tee 15 ja 17 kinnistute. Torustiku toomine Suve tee liitumispunktist kuni planeeringualani toimub arendaja kulul ning Mäe tee 15 ja 17 jaoks rajatakse liitumiskraanid. Mäe tee 15 ja 17 vajadusteks rajatav torustik, mida planeeringuala liitumisteks vaja ei ole, jääb vastavate huvitatud isikute kohustuseks. Trassi rajamisel läbi Mäe tee 17 kinnistu arvestada Mäe tee 15 ja 17 vahel paikneva veetoruga, et seda mitte lõhkuda.

Ühe alternatiivse variandina on veevarustus võimalik lahendada Mäe põik liitumispunktist läbi Mäe tee L2 maaüksuse. Käesoleva planeeringu kehtestamisel on lubatud kasutada mõlemaid variante, vajadusel täpsustatakse lahendust ehitusprojektiga.

Vastavalt ühisveevärgi- kanalisatsiooni seaduse §3 asuvad kavandatud kruntidele ettenähtud liitumispunktid avalikult kasutataval maal (krunt pos.5) kuni üks meeter väljaspool kavandatud krundi piiri, kuhu on üldjuhul ühe eramu tarbeks paigaldatud ühendustorustikule De 32 mm maakraan Dn 25 spindli pikendusega.

Liitumispunktist hooneni näha ette kinnistuisene veetorustik, mis tuleb rajada De 32 (Dn 25) mõõduga PE või PEH materjalist ning liited teha elektrikevisliitmikena kuni veemõõdusõlmeni.

Veetorustiku põhimõtteline paiknemine on kajastatud tehnovõrkude koondplaaniil joonis DP-05. Täpsem torustiku lahendus, sõlmed ja dimensioonid lahendatakse tööprojektiga.

5.1.2. Kanalisatsioon

Võimalik põhimõtteline kanalisatsiooni lahendus on detailplaneeringus antud kahe alternatiivse variantlahendusena.

Esimese variantlahendusena (joonis DP-05) on kanalisatsioon lahendatud isevoolsena paralleelselt veetorustikuga läbi Mäe tee 15 ja 17 kinnistute Suve tee äärde planeeritud ÜVK kohasesse kogu piirkonda teenindavasse tsentraalsesse reoveepumplasse. Pumplast on kavandatud ühendus Suve teel kulgevasse olemasolevasse survekanalisatsiooni. Trassi rajamisel läbi Mäe tee 17 kinnistu arvestada Mäe tee 15 ja 17 vahel paikneva veetoruga, et seda mitte lõhkuda.

Teise variantlahendusena (joonis DP-06) on käesolevas planeeringus antud võimalus lahendada kanalisatsioon isevoolsena Mäe tee äärde planeeritud kogu piirkonda teenindavasse tsentraalsesse reoveepumplasse, mis sealt edasi on ette nähtud ühendada survetoruga Mäe põik tänaval asuva olemasoleva isevoolse kanalisatsioonitoruga.

Kolmanda alternatiivina on kanalisatsioon võimalik lahendada vastavalt aktsiaseltsi KOVEK poolt 19.01.2023 väljastatud tehnilistes tingimustes toodule nii, et igal elamul on oma individuaalne väikepumpla tagasilöögiklapiga, mis pumpab reovee tänavale kavandatud ühiskanalisatsiooni survetorustikku. Reoveepumpla peab olema pall-tüüpi (suurendatud puhvermahuga) 1-pumbaline väikepumpla (näiteks Eccua Edgar või analoogne). Pumpla tuleb paigutada elamu lähedusse, kruntide vahelise tee ja elamu vahele, tagamaks selle hoolduse lihtsust ja ligipääsetavust. Reovee vool majast pumplasse lahendatakse isevoolselt. Kui kaugus hoone ja pumpla vahel on üle 10 m,

näha hoone lähedusse ette kaev või kontrollkolmik ummistuste likvideerimise tarbeks. Pumpla kasutamise küsimuste ja kulude eest vastutab krundi omanik ja seda ei loeta ühiskanaliseerimise osaks.

Survekanaliseerimise torustik kulgeb paralleelselt veetorustikuga samas trassis ühendusega kas Suve teele või Mäe põik tänaval asuvasse torustikku. Trassi rajamisel läbi Mäe tee 17 kinnistu arvestada Mäe tee 15 ja 17 vahel paikneva veetoruga, et seda mitte lõhkuda. Elamukrundi liitumispunktiks on survekanaliseerimistorustiku maakraan, mis dimensioneeritakse tööprojekti koostamise käigus. Maakraan paigutatakse kõrvuti vee maakraaniga kinnistu piirile. Täpsem torustiku lahendus, sõlmed ja dimensioonid lahendatakse tööprojekti koostamisega.

Ühiskanaliseerimise kuuluva (tänavat) torustiku täpne lahendus tuleb lahendada tööprojekti koostamisega, sh vajalikud sõlmed ning dimensioonid. Kinnistusisene kanaliseerimine näha ette lahkvoolne. Sademe-, drenaaži- ja pinnavee juhtimine kanaliseerimise ei ole lubatud.

Käesoleva planeeringu kehtestamisel on lubatud kasutada kõiki kirjeldatud variante, vajadusel täpsustatakse lahendust ehitusprojekti koostamisega.

Naabermaaüksusel Mäe tee 15 tarbeks paigaldatud reoveemahuti, mis asub osaliselt Metsasalu kinnistul, tuleb esimesel võimalusel ümber tõsta või likvideerida liitumisel Suve teel väljaehitatud ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega. Senisest paremad eeldused liitumiseks luuakse käesoleva planeeringu ellu viimisega.

Planeeringu ellu viimisest ei muutu Mäe tee 15 ja 17 vee ja kanaliseerimise liitumise iseseisva rajamise võimalus vastavalt nendele väljastatud tehnilistele tingimustele, kui Mäe tee 15 ja 17 soovivad oma liitumise rajada varem. Soovitav on teha koostööd.

5.1.3. Tulekustutusvesi

Tehniliste tingimuste kohaselt puudub planeeringuala piirkonnas nõuetekohane tuletõrjevee võimalus hüdrantist (pole ringvõrku). Seetõttu on planeeringuga kavandatud tuletõrjevee lahendatud tuletõrje veemahutiga (vt ptk 4.6).

5.1.4. Sademevesi

Mäe teele sademevee kanaliseerimise rajatud ei ole, samuti puudub kraavitus. Sademe- ja pinnavee ning drenaaživee juhtimine ühiskanaliseerimise ei ole lubatud. Krundisisesed veed tuleb immutada krundi piires vältides vee valgumist naaberkiinnistutele ja transpordimaa kiinnistutele.

Vajadusel tuleb edasise projekteerimise käigus sademe-, pinnavee ning drenaaživee kogumine ja ärajuhtimine lahendada eraldi projektiga, mis tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti ja Saue Vallavalitsusega.

5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse põhimõtteline lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 13.12.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 433958 (vt Lisa 2).

Uutele elamutele on ette nähtud eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid Kolmeristi maaüksusel paiknevast Elektrilevi OÜ poolt rekonstrueeritavast Kolmeristi:(Saue) alajaamast. Elamute elektrivarustuseks on kruntide piirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele tealasse mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni näha ette maakaabliga.

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrivarustuse projekteerimiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad tehnilised tingimused.

5.3. Tänavavalgustus

Planeeritud sisetee ja Mäe tee kuni mahapöördeni siseteele on valgustamiseks ette nähtud LED-optiline tänavavalgustus. Planeeritud tänavavalgustus on kavandatud jätkuna Arula 1 detailplaneeringuga kavandatud tänavavalgustuse lahendusele. Tänavavalgustus ehitada välja maakaabliga ja metallmastidel. Kasutatavate tänavavalgustite tehnilised nõuded, mastide kõrgused ja täpsed vahekaugused ning valgustusklassid määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

5.4. Sidevarustus

Detailplaneeringu piirkonnas Telia Eesti AS-le kuuluvad sideehitised puuduvad ning kaabelsidevõrguga liitumisvõimalus puudub (vt Lisa 3). Interneti ja TV teenus on võimalik mobiilvõrgu baasil.

Kaasaaegse sidevõrguga liitumiseks on võimalik uurida liitumisvõimalusi ca 700 m kaugusel Kanama-Jõgisoo tee ääres paikneva Eesti Lairiba Sihtasutusele kuuluvast optilisest baasvõrgust.

5.5. Soojusvarustus

Planeeritavate hoonete kütmiseks on võimalik paigaldada maakütte süsteem (sh soojuspuuraugud), soojuspump (õhk-õhk, õhk-vesi), kasutada tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit ja mõlemaid koos.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- Kolmeristi (72701:003:0058) ja Põldmetsa (72701:003:0428) maaüksustele juurdepääsu tagamiseks sundvalduse seadmine Rooma (72701:003:0192) ja Kolmeristi maaüksustele;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- hoone(te) ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine ja vastuvõtmine.

6.1. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 21.07.2022 sõlmitud kirjalikule kokkuleppele koos lisadega, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Nimetatud kokkulepe on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Täpsemalt vt Lisa 1 „HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja KOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega, sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta“.

Juurdepääsuservituut Mäe tee 15 kasuks seatakse 3 kuu jooksul peale planeeringu kehtestamist ning igal juhul enne ehituslubade väljastamist. Servituudi seadmine ei ole ajalisel sõltuvuses tee välja ehitamise kohustusega, mille puhul lähtutakse praegu seletuskirjas kajastatud põhimõttest, et kuni uue tee nõuetekohast rajamist on lubatud ligipääsu teena kasutada olemasolevat teed.

6.2. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismäärustest ja õigusaktidest.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

Elamute projekteerimisel on soovituslik esmalt koostada radooniuring ja ohtliku radoonitaseme ilmlemisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnoorkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnoorkude valdajatega.

Vee ja kanalisatsiooni liitumise projekt kooskõlastada Mäe tee 15 ja 17 omanikega. Servituut planeeringuala kasuks seatakse kooskõlastatud tehnilise projekti alusel. Tehnovõrkude ja tee servituudid kinnistutele Mäe tee 15 ja 17 seatakse notaris üheaegselt.

Olemasoleva geodeetilise märgi nr 1775 kõrvaldamine ja teisaldamine kavandatava tee alt saab toimuda vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ koostöös geodeetilise märgi omanikuga.