

TELLIJA: HANS IDLA

**T – 04-11**



HARJU MAAKOND, SAUE VALD, VATSLA KÜLA,  
TIITSU KINNISTU JA LÄHIALA  
**DETAILPLANEERING**

Projekteerija:

Alar Oll

**2011**

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Menetlusdokumendid

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 02. märts 2010 nr. 115
2. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 190771
3. Kinnistu Tiitsu katastriüksuseplaan M1:5000
4. Piiriprotokoll
5. Kinnistusregistri väljavõte
6. Maaameti kitsenduste väljavõte Tiitsu kinnistul
7. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

## 2. Seletuskiri

<b>I. ÜLDOSA.....</b>	<b>3</b>
• DP ALA ASUKOHT JA SUURUS:.....	3
• DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED. ....	3
• DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID. ....	3
• PLANEERINGU EESMÄRGID. ....	3
<b>II. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>4</b>
• OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS (HOONED, TEED, HALJASTUS, MAASTIK, TRASSID):.....	4
• OLEMASOLEVA MAAÜKSUSTE STRUKTUURI, OMANDI JA KEHTIVATE KITSENDUSTE KIRJELDUS: .....	6
• ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS: .....	6
• KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NÕUDED JA NENDEGA ARVESTAMISE VAJADUS.....	6
<b>III. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>7</b>
• PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS.....	7
• TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	9
• TULEOHUTUSNÕUDED .....	10
• ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....	10
• KESKKONNAKAITSE.....	11
• ENERGIATÕHUSUS. ....	11
• PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS. ....	11
• PIIRKONNA TURVALISUS.....	12
• PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID.....	12
• SERVITUUTIDE VAJADUS .....	13
• KEHTIVAD KITSENDUSED .....	14
<b>IV. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE</b>	

## 3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritav 20kV elektriakaabel	
Kadaka tee 20/0,4kV alajaamast.	DP-4

## SELETUSKIRI

### I. ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala haarab enda alla Harjumaal Vatsla külas Saue vallas paikneva Tiitsu kinnistu koos seda ümbritseva 20 m alaga, katastri tunnusega 72701:001:0327, registriosa nr 1587202, suurusega 13,64 ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-100%.

Planeeritav maa-ala piirneb kirdest Kabeli (katastri tunnusega 72701:001:0560), Metsanurga (katastri tunnusega 72701:001:0328) ja Salu (katastri tunnusega 72701:001:032) kinnistutega, idast Kaina (katastri tunnusega 72701:001:0018) kinnistuga, lõunast Jõeste (katastri tunnusega 72701:001:0585), Tasuja (katastri tunnusega 72701:001:1022), Pilgrem'i (katastri tunnusega 72701:001:0505) ja Jõekalda 2 (katastri tunnusega 72701:001:0599) kinnistutega ning loodest avaliku Kodasema teega.

- **Detailplaneeringu koostamise alused.**

Planeerimisseadus.

Saue valla ehitusmäärus, Saue Vallavolikogu määrus nr 007, 25. mai 2006.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

Hans Idla taotlus Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks.

Saue Vallavalitsuse korraldus nr 115, 02. Märts 2010.

- **Detailplaneeringu lähtedokumendid.**

Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006, 25. august 2005, kehtestatud Saue Valla üldplaneering.

Harju maakonna planeeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Geodeetiline alusplaan: A-Projekt OÜ töö nr. T-17-10.

Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

- **Planeeringu eesmärgid.**

Hoonestatud kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine kuni kolme väikeelamu ja abihoone rajamiseks. Ühtlasi määrata üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

## II. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid):**  
Olemasolevalt paikneb kinnistu keskosas kaks elamut ja kolm kuuri koos paari põlluga. Hoonestuse lähiümbruses on kõrghaljastust puude ja hekkide näol.



Kinnistu ida osa on kaetud loodusliku metsaga (kask/lepp, 10 m). Kinnistu põhjapoolne osa on kaetud loodusliku rohumaaga.

Hooneteni pääseb avalikult Kodasema teelt. Kinnistul olev killustikkattega juurdepääsutee on ca 3,5 m laiune, tagades päästeameti autodele vajamineva tee laiuse. Maa-alal on olemasolevad korrastamist vajavad kiviaiad.



Olemasoleval õuealal paikneb karstikaev. Hooned on ühendatud Eesti Energia elektrivõrguga kinnistul läbiva Eesti Energiale kuuluva 0,4 kV õhuliiniga.

Maa-alal on olemasolev maaparandussüsteemi reguleeriv võrk.

- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Vastavalt maa-ameti väljavõttele on maatulundusmaa-100% sihtotstarbega 13,64 ha suurusel kinnistul järgmine *kõlvikuline koosseis*:

haritavat maad 4,25 ha, looduslikku rohumaad 5,25 ha, õuemaad 0,1 ha (s.h. ehitiste alune maa 396 m<sup>2</sup>) ja muud maad 4,04 ha (s.h. veealune maa 0,19 ha).

Kinnistu registriosa väljavõtte järgi on kinnistu omanikuks Hans Idla.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

*Olemasolevad katastriüksuse kitsendused* (vt. menetluskirjeldustes toodud kitsenduste kaarti):

Kinnistul läbivad Eesti Energiale kuuluvad 0,4 kV kaabelliin ja õhuliin, vastavalt kaitsevöönditega 1m ja 2m mõlemale poole trassi telge.

Kinnistu paikneb maaparandushoiualal, kus on maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ja maaparandussüsteemi eesvool.

Kinnistu ida nurk jääb Väana jõe ranna ja kalda piiranguvööndisse.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt kehtivale Saue valla üldplaneeringule (vt. lisades toodud üldplaneeringu väljavõtet) on kinnistu ida osas loodusala-mets ja kinnistu lõuna osas haritav maa-viljelusväärtusega 41-50HP.

Planeeringuga kavandatavad kolm elamut jäävad eelpool nimetatud aladest välja, seega on käesolev detailplaneering eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

- **Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus**

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas kehtivat detailplaneeringut.

### III. PLANEERIMISLAHENDUS

- **Planeeringu üldlahendus**

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaalale kolm üksikelamumaa sihtotstarbega krunti, positsioonidega 1, 2 ja 3 ning uus kinnistu, millele moodustatakse kaks eraldi katastriüksust, positsioonidega 4a ja 4b, elamumaa ja maatulundusmaa (ilma ehitusõigusega) sihtotstarbega. Moodustataval krundil, positsiooniga 4a, on juba olemasolev elamu koos kahe abihoonega, kavandataval krundil, positsiooniga 3, on samuti olemasolev elamu ja abihoone. Täiesti uued elamud kavandatakse kruntidele, positsioonidega 1 ja 2.

Planeeritavate kruntide positsiooniga 1, 2 ja 3 kruntide joogiveega varustamiseks moodustatakse eraldi tootmismaa sihtotstarbega krunt, positsiooniga 5, kuhu võib ehitada veekaevu tarbeks pumbamaja.

Kruntide suuruse kujundamisel on lähtutud detailplaneeringu algatamise korraldusest, kus elamumaa minimaalseks katastriüksuse suuruseks on ettenähtud 5000m<sup>2</sup> (tuleneb kehtiva üldplaneeringu nõudest, kus sätestatakse hajaasustusalal minimaalseks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse suuruseks 5000 m<sup>2</sup>).

Planeeringuga on näidatud kavandatavate ühepereelamute jaoks lubatud ehitusalad. Ka väikeehitisi (alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga lubatud ehitusalasse, mis jäävad kõik kehtivast maaparandushoialast ja Vääna jõe kalda piiranguvööndist välja. Samuti säilitatakse maa-ala ida osas paiknev olemasolev metsa-ala.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringuga ettenähtud hajaasustusaladele planeerimise ning ehitamise põhimõtetele peab hajaasustuses jääma põhiliseks väikeelamute ehitamine, millede asukohtade valimisel tuleb arvestada loodusliku ümbruse ja vaateväljaga. Hoonete ja rajatiste paigutamise aluseks peab olema maastiku struktuur. Seega kavandatavatele lagedatele kruntidele positsiooniga 1 ja 2 on soovitatav rajada uut kõrghaljastust visuaalse vaate parandamiseks ja õuealade kaitseks tuulte eest. Õuemaale võib rajada ilu- ja viljapuid vastavalt omaniku soovile.

Juurdepääsutee tarbeks eraldi kinnistut ei moodustata vaid lahendatakse planeeritaval maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusel, positsioon 4b, vastava teeservituudiga, milline kantakse kinnistusregistrisse kui teeservituudist tingitud kohustuslik kitsendus.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid: kavandatud hoonestusrühmadel kasutada samasid välisviimistlusmaterjale, sobitatuna naaberhoonestusrühmaga, eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi

peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Piirdeaedade (maksimaalse kõrgusega 1,5 m) joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Kruntide vahel võivad olla metallpostidega võrkpiirded. Maa-ala olevad kiviaiad säilitatakse ja korrastatakse.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

-Kõrvalhoone ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.

-Hoonete ± 0.00 on 0,4 m planeeritud maapinnast.

-Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.

-Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

-Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;

-Kuna planeeritavad hooned moodustavad visuaalselt ühtse tervikliku arhitektuuriruumi, on kohustuslik järgida hoonete edasisel projekteerimisel sarnast materjali valikut ja oma vahel kokku sobivat arhitektuurset käekirja erinevate hoonestusrühmade puhul.

*Kavandatud ehitusõigus kruntidel:*

Kõikide planeeritud elamukruntide (krundid positsiooniga 1, 2, 3 ja 4a)

-Lubatud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 500 m<sup>2</sup>, elamu maksimaalne ehitusalune pind 200 m<sup>2</sup>

-Lubatud hoonete arvuks on 3 (1 elamu + 2 abihoonet), välja arvatud krunt positsiooniga 4a, kus on lubatud maksimaalselt 6 hoonet (1 elamu + 5 abihoonet).

-Ühepereelamute lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m (katusekorrusega) ja ühekordsetel abihoonetel maksimaalselt 6 m maapinnast.

-Arvestades asjaoluga, et olemasolevad hooned maa-alal on viilkatusega ca 30°-45° kaldega, on ka uute kavandatavate hoonete katused viilkatusega lubatud kaldega 30°-45°.

-Krundile positsiooniga 5 on lubatud ehitada ühekordne viilkatusega (katusekaldega 30°-45°) pumbamaja, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 20 m<sup>2</sup>.

-Katastriüksusele positsiooniga 4b ehitusõigust ei kavandata.

Parkimine lahendatakse kruntidel ehitusprojekteerimise käigus, vähemalt kolmele sõiduautole.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Harku-Rannamõisa kõrvalmaantee nr 11191 ääres (Hooldekodu bussipeatus, kaugus ca 2,8 km planeeritavast maa-alast).

Saue vald tervikuna asub Tallinna linna mõjutsoonis. Vatsla küla elanikele on Tallinn ka esmaseks teeninduskeskuseks.

Perspektiivseks teeninduskeskuseks on Hüüru. Eelpoolset arvestades on teenindusasutuste kättesaadavus soodne.

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu-omanikel on kohustuslik ühineda Saue vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.



- **Tehnovõrkude lahendus**

**Elektrivarustus**

Vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 190771, 29. märts 2011.a. on vaja maa-alale ette näha uus 20/0,4kV alajaam, (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Planeeritav 20kV elektrikaabel Kadaka tee 20/0,4kV alajaamast“). Alajaama toiteks planeerida 20kV kaabelliin olemasoleva Kadaka tee 20/0,4kV alajaama 20kV jaotlast. Planeeritavad kaablid ühitatakse teedega ja jaotus-liitumiskapid paigutatakse kruntide piirile ligipääsetavatesse kohtadesse teealasse. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Planeeritavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2 m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Müük ja Teenindus poole.

**Sidevarustus**

Planeeritava maa-ala lähiümbruses puuduvad AS Elion'i sidevõrgud. Sideühendus tagatakse mobiili- või raadiosidega.

**Veevarustus ja kanalisatsioon**

Krundil positsiooniga 4a on olemasolev karstikaev. Kruntide positsiooniga 1, 2 ja 3 joogi- ja olmevesi lahendatakse krundile positsiooniga 5 kavandatava puurkaevu abil.

Eeldatav veetarbimine kaevust:

4-liikmeline pere kasutab ca 10 m<sup>3</sup> vett kuus, see on 3x10m<sup>3</sup>=30 m<sup>3</sup>/kuus ehk ca 1 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Kuna kaev on ettenähtud kolmele krundile (positsiooniga 1, 2 ja 3) ühiselt, siis tulenevalt veeseaduse § 28. Veehaarde sanitaarkaitseala, võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks: [RT I 2009, 20, 131 - jõust. 18.04.2009]

1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks;

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek keskkonnaametile veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks 10 m-le.

Kaevust saab vee ka krundile positsiooniga 4b oleva juurdepääsutee äärde kavandatud 50m<sup>3</sup> mahtuvusega tuletõrjeveemahuti. Kavandatavatele ühisveetorustikele ja -rajatistele seatakse servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76

„Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja 2 m ümber rajatiste).

Puurkaev koos seadmetega jääb maa-alale kavandatud elamukruntide kaasomandisse.

Kuna planeeritav maa-ala on kaitsmata põhjaveega ala, siis majandus-heitveed on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõuetele vastavatesse maa-alustesse kogumismahutitesse min. mahuga  $V=10 \text{ m}^3$ . Krundi valdajal on kohustus sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühjendamiseks.

#### **Sadeveekanalisisatsioon ja drenaaz**

Maa-alal olevad sademeveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja juhitakse eemale olemasoleva kuivenduskraaviga, vältida pinnase – ja sadevete valgumist naaberkruntidele. Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Tulenevalt maaparandusseaduse § 16 lõige 1 ja § 48 lõige 1 eelnevalt kooskõlastada Põllumajandusameti Harju keskusega kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, muu ehitise ehitamine, veetaseme reguleerimine, maakasutus ja maakorraldustoimingud.

#### **Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms.

#### **Tänavavalgustus**

Kuna planeeritav maa-ala ei ole kompaktse asustusega, siis kavandatav detailplaneering tänavavalgustust ette ei näe. Välisvalgustus lahendatakse elamute projektide koosseisus.

- **Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hooned on tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Väline tulekustutusvesi saadakse krundile positsiooniga 4b kavandatud 50 m<sup>3</sup> mahtuvusega tuletõrjeveehoidlast.

- **Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.**

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on planeeritav maa-ala kaitsmata põhjaveega. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr. 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).

Samuti on kinnistu lõuna osas head mullad-viljelusväärtusega 41-50HP. Käesoleva detailplaneeringuga on vastav ala jäetud looduslikuks, seega säilitatakse võimalus põllumaa pidamiseks.

Kuigi rohevõrgustiku ala planeeritaval alal ei ole, säilitatakse maa-ala idaosas paiknev metsaala.

- **Keskkonnakaitse.**

Keskkonnakaitse seisukohalt on planeeritaval alal veekaitse küsimus üks olulisemaid, kuna põhjavee looduslik kaitstus paemaadel ja õhukese pinnakattega alal praktiliselt puudub. Õhuke pinnakatte kiht ei kindlusta reostuse puhastamist, mistõttu reoveed koos sadevetega filtreeruvad vettkandvatesse lubjakividesse.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- majandus-joogiveega varustamine lahendatud projekteeritava puurkaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitsele nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal kinnistul eraldi
- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuva kõva kattega
- sade- ja sulaveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja juhitakse eemale olemasoleva kuivenduskraaviga, vältida pinnase – ja sadevete valgumist naaberkruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate kütteliikide võimaliku kasutamisega.

- **Energiatõhusus.**

Alates 01.01.2009 jõustub majade energiamärgise nõue. Kruntidel positsiooniga 1 ja 2, kus ei ole olemasolevat kõrghaljastust, on võimalik eriti hästi kasutada passiivmajade ehitamise võimalust. Samuti on võimalik kasutada maakütet. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

- **Piirkonna liikumise ja liikluse võimalused. Teede hooldus.**

Planeeritava maa-ala teedevõrgu kujundamisel on lähtutud olemasolevast juurdepääsuteest (millele pääseb avalikult Kodasema teelt) krundini positsiooniga 4a. Kuna olemasolev tee rahuldab Päästeametile vajaminevat 3,5 m laiust, siis käesolev detailplaneering uue kruuskattega tee kavandamist ette ei näe, kuid viimane vajab rekonstrueerimist (vt. detailplaneeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ näidatud tee ristlõiget ja asukohta). Reformimate riigimaale jääv juurdepääsutee osa valla avaliku teeni rekonstrueeritakse koos planeeritava juurdepääsuteega planeeritaval alal. Kõik kavandatavad krundid on vahetult juurdepääsutee ääres.

Tupiktee otsa ja tuletõrjevõhoidla juurde on kavandatud autodele ümberpööramise kohad, vastavalt 12 mx16 m ja 12 mx15 m (ümberpööramise kohad vähemalt iga 150 m järgi).

Parkimine lahendada planeeritava alal krundisisesele (igakuks oma krundil).

Maaomanikud peavad sõlmima omavahelise notariaalse lepingu juurdepääsute kasutamise ja hooldamise osas. Lume lahtilükkamine korraldatakse vastavalt kokkuleppele vallaga.

- **Piirkonna turvalisus**

Käesolevas planeeringus on arvestatud järgmiste kuritegevuse riske vähendatavate asjaoludega:

- planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks
- läbimõeldud hoonestuse paigutamine ja alade jälgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava ala turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud kruntidel vähendab nendega seotud kuritegevuse riske
- tänav- ja õuevalgustuse rajamine ja korrashoid vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid
- planeeringuga tekkinud alade pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel

- **Planeeringu järgsed krundid**

Pos. nr	Pindala m <sup>2</sup>	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve	Hoonestuse funktsioon
1	9227	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
2	9253	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
3	10041	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
4a	6324	Elamumaa-E-001-100%	ühepereelamu
4b	101577	Maatulundusmaa-M-011-100%	-
5	114	Tootmismaa-T-003-100%	-

- **Servituutide vajadus**

<b>Servituudi/ kitsenduse tüüp</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
Tehnovõrkude servituut, aluseks AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	krunt pos 5; krunt pos.4b;	AS Jaotusvõrk; krunt pos 1; krunt pos.2; krunt pos 3; krunt pos 4a; krunt pos 5.	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks; sadevetekraavide toimimine.	1m mõlemale poole elektri kaablit, 2 m mõlemale poole 0,4kV õhuliini telge ja 2 m ümber alajaama; 2 m mõlemale poole vee torustiku telgjoont; 2 m ümber tuletõrjeveehoidla; 1 m mõlemale poole sadevetekraavi.
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	krunt pos.4b;	krunt pos 1; krunt pos.2; krunt pos 3; krunt pos 4a; krunt pos 4b; krunt pos 5.	tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele.	10m laiune tee maaala ja ja autode ümberpööramise plats tupiktee lõpus, 12 m x 12 m ning 12 m x16 m tuletõrje veehoidla juures.

**Omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.**

- **Kehtivad kitsendused**

1. Kavandatavad krundid positsiooniga 1, 2, 3 ja 4b jäävad maaparandushoiualale, kus on maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ja maaparandussüsteemi eesvool - alus: „Maaparandusseadus“ ja „Looduskaitseadus“).
2. Krundi positsiooniga 4b ida nurk jääb Vääna jõe ranna ja kalda piiranguvööndisse - alus: „Looduskaitseadus“ - §37. Ranna ja kalda piiranguvöönd
  - (1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:
  - 2) üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga Vääna jõel 100 meetrit; [RT I 2007, 25, 131 - jõust. 01.04.2007]

#### **IV. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE**

1. Saue Vallavalitsus ei väljasta ehituslube planeeritud elamukruntidele põhijoonisel pos nr 1 ja pos nr 2) hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringu ette nähtud juurdepääsutee rekonstrueerimist ning krunte teenindava puurkaev-pumpla ja veetorustiku väljaehitamist kinnistu omaniku (arendaja) poolt.
2. Saue Vallavalitsus ei väljasta ehituslube planeeritud elamukrundile (põhijoonisel pos nr 3) hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringuga ette nähtud puurkaev-pumpla väljaehitamist kinnistu omaniku (arendaja) poolt.
3. Kinnistu omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.