

Vertland OÜ  
Reg nr 12513331  
Raudkivi tee 6-6  
Peetri alevik  
Rae vald 75312  
Harju maakond

*Vertland*



## **Vanamõisa küla Vabaõhukeskuse tee 20, 22 ja 24 kinnistute ja lähiala detailplaneering**

**Vanamõisa küla, Saue vald, Harju maakond**

**Töö nr: 0117**

**Tellijad**

Saue Vallavalitsus

Reg. kood 75012392

Veskitammi 4

Laagri 76401

Harju maakond

Mittetulundusühing Vanamõisa küla

Reg. kood 80187969

Allika tee 10

Alliku küla

Saue vald 76403

Harju maakond

**Koostaja**

Planeerija-maastikuarhitekt Piret Pallase, MSc

Tel: (+372) 5648 2262

E-mail: [piretpallase@gmail.com](mailto:piretpallase@gmail.com)

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	4
2	VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....	5
3	PLANEERITUD ALAL JA SELLE LÄHIÜMBRUSES VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD .....	6
4	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	6
5	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	7
5.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	7
5.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED .....	7
5.3	EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD .....	8
5.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	9
5.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	9
5.6	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	10
5.7	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	11
5.7.1	ÜLDOSA.....	11
5.7.2	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	12
5.7.3	ELEKTRIVARUSTUS.....	13
5.7.4	TÄNAVALGUSTUS.....	13
5.7.5	SOOJUSVARUSTUS.....	13
5.8	KEHTIVAD KITSENDUSED JA PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD .....	14
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.....	15
6.1	NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS.....	15
6.1.1	Arhitektuursed-ehituslikud tingimused.....	15
6.1.2	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded .....	15
6.1.3	Müra leevendavad meetmed .....	15
6.1.4	Tuleohutusnõuded .....	16
6.1.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	17
6.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS .....	17
7	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	18

### KOOSTÖÖ KOONDTABEL

#### JONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüs

DP03 Olemasolev olukord

DP04 Põhijoonis tehnovõrkudega

DP05 Tehnovõrkude asendiplaan

#### LISAD

Menetlusedokumentid

Tehnilised tingimused

Koostöödokumentid

## SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA

Detailplaneeringu ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Vanamõisa külas ning hõlmab ca 3,0 ha suurust maa-ala. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Saue Vallavalitsuse 04.04.2017 korraldus nr 258 „Vanamõisa küla Vabaõhukeskuse tee 20, 22 ja 24 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla arengukava 2014-2022 (2026)
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2020;
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri;
- jm kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vanamõisa vabaõhukeskuse maa-alal ning kahel piirneval kinnistul maasihtotstarbe osaline muutmine ning ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete laiendamiseks ja uute püstitamiseks. MTÜ Vanamõisa küla kasutab, arendab ja hooldab Vanamõisa vabaõhukeskust, mis on aktiivses kasutuses aastaringselt: talvel talispordikeskusena (suusarajad, uisuplats, jõulumaa projekt), aastaringselt firmade talve- ja suvepäevade korralduspaigana, kevadest sügiseni kontserdipaigana. MTÜ Vanamõisa küla on eestvedajaks mitmetele ülevallalistele üritustele (rattaretk, jaanisimman, suur suvelõpupidu ja käsitöölaad, õunamahlasimman, jõulumaa jpt). Vanamõisa vabaõhukeskuse suhteline lähedus Saue linnale annab võimalusi koostööks ja ühisürituste korraldamiseks linnaga.

## 2 VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal, millele ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistu, millel paikneb Vanamõisa vabaõhukeskus on maasihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100% ning maakasutus on määratud enne Saue valla üldplaneeringu kehtestamist. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistu maasihtotstarve jääb jätkuvalt ühiskondlike ehitiste maaks 100%.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Vabaõhukeskuse tee 22 ja 24 kinnistute maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on alla 40 hindepunkti. Saue valla üldplaneeringu (seletuskirja punkt 4.3) sätestab, et hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõtte vms) võib olla kuni 1000 m<sup>2</sup> ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.

Vabaõhukeskuse tee 22 ja 24 kinnistud ei toimi väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on liigniiske alaga ning maa-ala külgneb maa-alaga, mis on olnud aastaid kasutuses Vanamõisa vabaõhukeskuse tegevuste tarbeks ning tõenäoliselt ei kavanda kinnistute omanik ka tulevikus kinnistute maakasutust põllumaana. Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistule planeeritakse turismitalu ning kõrvalhoonete rajamist, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kuni 1 000 m<sup>2</sup>, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Funktsionaalselt seoselt on planeeringu ala asukoht igati sobiv turismitalu ja juurde kuuluvate kõrvalhoonete (abihoonete) ja parklate rajamiseks. Maa-ala külgneb Vanamõisa vabaõhukeskusega, olles selle kompaktselt laienduseks ning antud piirkonnas on olemas ka sobiv infrastruktuur. Planeeringuala piirneb ka puhkekeskusega, kus paikneb karavanipark koos hoonete ja rajatistega. Kinnistud on maakasutuselt ja ehituslikult sobilikud külakeskuse edasiarendamiseks, mis on üks

omavalitsuse ülesandeid. Vabaõhukeskuse laiendamine aitab kaasa kvaliteetse elukeskkonna loomisele Vanamõisa külas, mis on oluline külaliikumisele. Turismistalu toetab Vanamõisa vabaõhukeskuse toimimist tagades erinevaid majutusvõimalusi turistidele ning võimaldab luua töökohti valla elanikele.

Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2014-2022 (2026). Vabaõhukeskuse laiendamine ja edasiarendamine sisaldub Saue valla arengukavas, see aitab kaasa kvaliteetse elukeskkonna loomisele Vanamõisa külas ning on oluline külaliikumise edendamiseks. Arengukava punkt 6.2 sätestab, et üheks valla kultuurielu, külaliikumise ja ülevallaliste ürituste arenguperspektiivideks on Vanamõisa vabaõhukeskuse arendamise jätkamine.

### **3 PLANEERITUD ALAL JA SELLE LÄHIÜMBRUSES VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD**

Planeeritud alal puudub kehtiv detailplaneering. Kõrvalkinnistutel on kehtestatud (Saue Vallavalitsuse 26.05.2015 korraldus nr 444) Vanamõisa küla Kärneripõllu, Tammepõllu ja Mäepealne kinnistute ja lähiala detailplaneering.

### **4 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Detailplaneeringu maa-ala asub Vanamõisa külas, ca 3,0 ha suurusel maa-alal ning piirneb Vanamõisa külakeskuse tiheasutusalaga. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning elamumaad ja küla keskusala olemasolevad väikeelamud. Naaberkinnistul paikneb karavanipark. Juurdepääs planeeringualale on 11186 Tutermaa-Vanamõisa teelt.

Planeeringuala moodustavad järgmised kinnistuid:

- Vabaõhukeskuse tee 20 (katastritunnus 72701:001:1934, pindala 12 670 m<sup>2</sup>, 100% ühiskondlike ehitiste maa);
- Vabaõhukeskuse tee 22 (katastritunnus 72701:002:0966, pindala 1 804 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa);
- Vabaõhukeskuse tee 24 (katastritunnus 72701:001:1841, pindala 14399 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa);

- Vabaõhukeskuse tee L1 (katastritunnus 72701:001:1935, pindala 327 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa);
- Vabaõhukeskuse tee L2 (katastritunnus 72701:001:1937, pindala 194 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa);

Planeeringualal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- maaparandushoiuala.

## **5 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS**

### **5.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS**

Planeerimislahenduses ei ole ette nähtud kinnistute piire muuta.

### **5.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED**

Pos 1 krundile (Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistu) on kavandatud hoonestusala lõunapoolsest krundi piirist 4,0...22,0 m, läänepoolsest 2,0 m ning põhja- ja idapoolsest 4,0 m kaugusele (vt joonis DP04 Põhijoonis tehnoõrkudega). Krunt on hoonestatud, alal paiknevad järgmised hooned ja rajatised: palksaal, laululava, grillkoda, mänguväljak, sordiväljak ja parkimisala. Kokku on lubatud alale kuni kaheksa ehitist.

Pos 2 krundile (Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistu) on hoonestusala kavandatud kinnistu lääne ossa. Hoonestusala paikneb lõuna-, lääne- ja põhjapoolsest krundi piirist kuni 4,0 m ning idapoolsest 6,0 m kaugusele. Krunt on hoonestatud, alal paiknev ehitist asub naaberkiinnistust 1,3...1,5 m kaugusel. Lisaks on planeeritud krundile turismitalu ning kõrvalhoonete rajamine, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kuni 1 000 m<sup>2</sup>. Kokku on lubatud ehitada krundile kuni kuus ehitist.

Rajatised on lubatud rajada väljapoole hoonestusala.

## 5.3 EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

### Pos 1

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üh 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 8
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 2 000 m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 14 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 3

### Pos 2

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä 20% ; M 80%
- Hoonete suurim lubatud arv: 6
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1 000 m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 14 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 3

### Pos 3

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: -
- Alale on lubatud rajada rajatisi.

### Pos 4

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: -

### Pos 5

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: -



## **5.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

Sadeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sadeveed tuleb immutada omal krundil. Sadevett ei tohi juhtida teemaale ega ka riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

## **5.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED**

Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu detailplaneeringu ala piires, va 11186 Vanamõisa-Tutermäe kõrvalmaanteelt mahasõitude nähtavuskolmnurkadesse (vt põhijoonis). Krundisise haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga. Samuti tuleb projekteerimisel ette näha valgustite, pinkide, prügikonteinerite ja muu vajaliku inventari kompleksne lahendus.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritud alal ja selle vahetus läheduses ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei ole vallavalitsus algatanud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist. Maa-ala ei toimi ka väärtusliku põllumaana, sest tegemist on liigniiske alaga. Ala on aastaid olnud kasutuses Vanamõisa vabaõhukeskuse tegevuste tarbeks.

Heakorra tagamiseks tuleb olmejäätmed koguda konteineritesse. Vastavalt jäätmeseadusele ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

## 5.6 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Teede ja liikluskorralduse planeerimise on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritud ala külgneb riigiteega 11186 Tutermaa – Vanamõisa. Planeeritud alale ulatub riigitee 11186 Tutermaa – Vanamõisa kaitsevöönd, 30 meetrit mõõdetuna äärmise sõiduraja teljest (ehitusseadustik §71 lg 2).

Riigitee 11186 Tutermaa – Vanamõisa, kui ka sellega ristuv riigitee 11185 Hüüru – Alliku – Saue on mõlemad kõrvalmaanteed ning kuuluvad V klassi. Riigitee 11185 Hüüru-Alliku-Saue liiklussagedus on vastavalt 2014. aasta loendamisele 1561 a/ööp, sellest 97% sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 1% autorongid. Riigitee 11186 Tutermaa-Vanamõisa liiklussagedus on vastavalt 2014. aasta loendamisele 79 a/ööp, sellest 95% sõidu- ja pakiautod, 1% veoautod ja autobussid ning 4% autorongid.

Planeeritud lahendus ei muuda riigiteede 11186 Tutermaa-Vanamõisa ja 11185 Hüüru-Alliku-Saue ristmiku läbilaskevõimet.

Riigitee 11186 Tutermaa-Vanamõisa äärde on planeeritud kergliiklustee laiusena 2,4 m. Planeeritud teed tuleb projekteerida vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteed projekteerimismid“ esitatud nõuetega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vahele, mille minimaalne laius on 3,0 m.

Riigitee ja juurdepääsuteede ristumiskohal on tagatud vajalik nähtavus nii maanteel kui juurdepääsuteel liiklejale (vt joonisel DP04 Põhijoonis tehnoorkudega nähtavuskolmnurk). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Riigitee ääres on parkimine keelatud, parkimine on lahendatud krundisisiselt. Alale on planeeritud kaks parklat:

- pos 1 krundil (Vabaõhukeskuse tee 20) on kavandatud laiendada olemasolevat parklat (kokku 32 parkimiskohta).
- pos 2 krundil (Vabaõhukeskuse tee 24) on kavandatud parkla 52 parkimiskohale.

Kokku on alale kavandatud 83 parkimiskohta (ühe parkimiskoha laius 2,7 x 5,0 m). Lisaks on suuremate ürituste ajaks kavandatud Vabaõhukeskuse tee 22 kinnistule ka perspektiivne parkla 32 parkimiskohaga. Parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojektiga. Pos 1 krundile planeeritud ja perspektiivne parkla jäävad riigitee 11186 Tutermaa-Vanamõisa kaitsevööndisse, parkimiskohti on keelatud rajada nähtavuskolmnurka (vt põhijoonis).

Pos 1 krundile on juurdepääs tagatud riigiteelt 11186 Tutermaa-Vanamõisa ristumiskoha kaudu km 3,57 (Vanamõisa küla Kärneripõllu, Tammepõllu ja Mäepealne kinnistute ja lähiala detailplaneeringujärgne mahasõidutee). Tee on välja ehitatud ja sellele on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega maaüksused Vabaõhukeskuse tee L1 (pos 4) ja Vabaõhukeskuse tee L2 (pos 5). Pos 1 krundil pääseb sõidukitega parklani, krundisiselt on olemas kivisillutisega kõnniteed.

Pos 2 krundile (Vabaõhukeskuse tee 24) on juurdepääs tagatud riigiteelt 11186 Tutermaa-Vanamõisa ristumiskoha kaudu km 3,35 ja läbi krundi pos 3 (Vabaõhukeskuse tee 22), mille planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Sõidukitega pääseb krundile pos 2 planeeritud parklasse ning planeeritud hooneteni, krundisiseste sõidu- ja kõnniteede asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

Planeeringuga likvideeritakse kaks riigitee 11186 Vanamõisa-Tutermaa mahasõitu (km 3,386 ja km 3,546), vt Põhijoonis.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid teedeinseneri pädevust omav projekterija. Projekterimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

## **5.7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

### **5.7.1 ÜLDOSA**

Detailplaneeringus on planeeritud kinnistute tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Hoone ehitusprojektis täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid. Puid mitte projekterida tehnovõrkude kaitsevööndisse. Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel. Hoonele

vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

## **5.7.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

### ***5.7.2.1 Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon***

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Aktsiaselts KOVEK 25.04.2017 väljastatud VK tehnilistele eeltingimustele Vanamõisa külas kinnistute Vabaõhukeskuse tee 20, 22, 24 detailplaneeringule.

Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistul on olemas veevarustus, seega on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud veevarustus ainult Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistule. Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistu veevarustus on ette nähtud Vanamõisa elamupiirkonna olemasolevast veevarustuse De110mm tänavavõrgu torustikust Vabaõhukeskuse tee 7 kinnistul olevast veevarustuse siibrisõlmest V-7/VLP. Planeeritud veevarustus on kavandatud tupikvõrguna ja ette nähtud omaette maakraan.

Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistu heitvee ärajuhtimine on lahendatud heitvee suunamisega Vabaõhukeskuse tee 20 ja Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistute piiril asuvasse reoveepumplasse, mis suunatakse survetorustiku kaudu Vanamõisa elamupiirkonna Vabaõhukeskuse tee 7 kinnistul asuvasse Aktsiaselts KOVEK olemasolevasse survekanalisatsiooni leevendkaevu KLP, mis jääb liitumispunktiks Aktsiaselts KOVEK võrguga (vt joonis DP04 Põhijoonis tehnovõrkudega). Planeeritud reoveepumpla asukoht täpsustub ehitusprojektiga. Reoveepumpla kuja on 10 m.

### ***5.7.2.2 Sade-, pinna- ja drenaaživee lahendus***

Sade-, pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. Aktsiaselts KOVEK ei oma planeeritud ala piirkonnas olemasolevaid sade-, pinna- ja drenaaživee äravoolu süsteeme. Kuna planeeritud ala piirkonnas ei ole väljaehitatud ega kavandatud sadevee organiseeritud ärajuhtimist, siis tuleb sademeveed juhtida krundisisiselt pinnasesse või planeeritud kraavi või tiiki. Kuna planeeritud hoonete täpne asukoht ei ole teada, siis tuleb tiigi või kraavi vajadus täpsustada ehitusprojektiga. Sadevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele ega ka riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sadevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeritud ala paikneb Vanamõisa maaparandusehitisel (maaparandussüsteemi/ ehitise kood 4109580020210/001). Käesoleva detailplaneeringu lahendusega ei muudeta maaparandussüsteemi.

### **5.7.2.3 Tuletõrje veevarustus**

Planeeritud hooned peavad kuuluma tuleohutusklassi TP3 (minimaalne lubatav). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nõutud tuleohutuskujadega. Hooned tuleb projekteerida kooskõlas siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kustutusvesi tagatakse hüdrantidest, kasutusraadiusega kuni 200 m. Kustutusevee veevarustus tuleb tagada vastavalt Eesti standardile EVS 812:6-2012 Tuletõrje veevarustuse nõuetele.

### **5.7.3 ELEKTRIVARUSTUS**

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 12.04.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 250904 ja mis kehtivad kuni 12.04.2019. Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistul on olemasolev liitumisleping nr 218555, tarbimiskoht asub Viirpuu tee L1 kinnistul. Riigiteega 11186 Tutermaa – Vanamõisa ristuvaid tehnovõrke tuleb kavandada kinnisel meetodil. Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistule planeeritud hoonete elektrienergiaga varustamine on kavandatud alajaama 7055 toitel. Planeeritud mitmekohaline liitumiskilp on kavandatud pos 3 krundile (kavandatud transpordimaa sihtotstarbega).

Hoone ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb kinnistu omanikul vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

### **5.7.4 TÄNAVALGUSTUS**

Uus tänavavalgustus on ette nähtud parkimisalade ja hoonete ümbruse valgustamiseks. Tänavavalgustuse lahendus antakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

### **5.7.5 SOOJUSVARUSTUS**

Planeeritud hoonestuse soojusvarustus lahendatakse lokaalkütte baasil.

## **5.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD**

Planeeritud alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Planeeringualale jääb 11186 Vanamõisa-Tutermaa tee kaitsevöönd, 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Planeeringuala paikneb Vanamõisa maaparandusehitisel (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109580020210/001).

Planeeritud servituudivajadusega alad:

- Viirpuu tee L1 (72701:001:1511), 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee (72701:002:2044 ja 72701:002:1948) kinnistutel servituudivajadusega ala planeeritud madalpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 2,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

## **6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS**

### **6.1 NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS**

#### **6.1.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused**

Planeeritud kruntidele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- Lubatud katusekalle 0-45°;
- Harjasuund vaba;
- Välisviimistluses on lubatud kasutada kivi, puitu, krohvi, palki, klaasi;
- Katusekatte materjalina kasutada kivi, plekk, rullmaterjal;
- Korstnad tuleb projekteerida vähemalt 0,8 m üle katuseharja. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud;
- Kruntidevahelised piirded kõrgusega kuni 2,0 m. Piire peab arhitektuuriliselt haakuma hoonega.
- Uusehitised peavad sobima alal paiknevate olemasolevate ehitistega, et kujuneks arhitektuuriliselt ühtne tervik.
- Kõik planeeritud alaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid teedeinseneri pädevust omav projekteerija. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeametvastava taotluse alusel

#### **6.1.2 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded**

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

#### **6.1.3 Müra leevendavad meetmed**

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuulub planeeritud ala valdavalt IV kategooriasse (ühiskondlike hoonete maa-alad).

Lisa 1 järgi ei tohi liiklusrüüa piirväärtus ületada päeval 65 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 70 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 60.

Alale hoonestuse projekteerimisel ei tohi hoonetes ületada eespool nimetatud müra normtasemeid. Vajadusel näha ette hoone projektis müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

Riigitee 11186 Tutermaa-Vanamõisa omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

#### **6.1.4 Tuleohutusnõuded**

Planeeritud ehitiste minimaalne tuleohutusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektiga). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kuja laius on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Krundil pos 1 paiknevad olemasolevad ja planeeritud hooned on IV kasutusviisiga ning krundile pos 2 kavandatud hooned II kasutusviisiga. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada välise kustutusvee normvooluhulk 20 l/s kolme tunni jooksul. Kustutusvesi tagatakse hüdrantidest. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud väliline kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Koha või kohad erinevates hoonetes või rajatistes, kust mõõdetakse tuletõrjehüdrandi kaugust, määrab veevärgi projekti koostaja, kelle valiku põhjaluseks on põhimõte, et tulekahju puhkemisel mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.



Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Vastavalt siseministri määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ §-le 3 tuleb tagada mootorsõidukite parkimine ohutul kaugusel (vähemalt 4,0 m) süttiva pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

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

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Alal on soovitatav turvalisuse tagamiseks kavandatavad teed valgustada, tagada hea nähtavus ning eristada selgepiirilisel erineva kasutusega alad.

## **6.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS**

Ehitiste ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele.

Naaberkinnisasjadel tuleb tagada paikneva maaparandussüsteemi toimimine.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused.

## 7 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Saue Vallavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu tellija/huvitatud isik ja/või krundi igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja omal kulul teed, platsid, tehnovõrgutrassid ja -rajatised planeeringuala ulatuses ning taotleb eelnimetatud rajatistele kasutusload. Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Hoone ehitusloa andmise hetkeks peab olema tagatud puudutatud kinnistu planeeringukohane tehnovarustus ning juurdepääsuteed. Krundisisene sadeveelahendus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus ja sadeveed immutatakse omal krundil.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb tekitajal hüvitada koheselt.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb arendajal rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EHS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EHS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

## KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse aeg ja nr	Kooskõlastuse ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Elektrilevi OÜ	05.06.2017 nr 8052777835	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"><li>• Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</li><li>• Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused.</li></ul> /allkirjastatud digitaalselt/ Maie Erik	Arhiivikaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	Tingimused tuleb täita ehitusprojekti koostamise staadiumis, vt seletuskiri ptk 6.2.
2	OÜ Kalsep	16.06.2017	Kooskõlastus antud e-kirjaga. Eero Kaljuste OÜ Kalsep Juhatuse liige	Arhiivikaust E-kiri	
3	Põllumajandusamet	30.06.2017 nr 14.2-1/11467-1	(allkirjastatud digitaalselt) Sulev Taul Juhataja Harju keskus	Arhiivikaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	
4	Päästeamet	05.07.2017 nr 336-2017-2	(allkirjastatud digitaalselt) Aleksandra Pristavko Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinsener	Arhiivikaust Digiallkirja kinnitusleht	
5	Maanteeamet	08.08.2017 nr 15-2/17-00012/447	(allkirjastatud digitaalselt) Andres Urm planeeringute osakonna juhataja	Arhiivikaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	