

**Harjumaa Saue vald Ääsmäe küla**

**ÄÄSMÄE KÜLA VÄLJAVAHI, PÕLLU-KAEVU,  
SAKSA KINNISTUTE, REFORMIMATA RIIGIMAA JA  
LÄHIALA DETAILPLANEERING  
Töö nr DP2014/005**

**Tellija: Saue Vallavalitsus**

Reg. kood: 75012392  
Veskitammi 4, 76401 Laagri, Harjumaa

**Projekteerija: Green City OÜ**

Reg. kood: 12293199  
Liivalaia 11/4, 10118 Tallinn  
Tel. 5080743  
[www.greencity.ee](http://www.greencity.ee)  
[info@greencity.ee](mailto:info@greencity.ee)

*Projektijuht Meelis Niin*

*Arhitekt-planeerija Kristi Jõemets*  
Kutsetunnistus nr 109261

*Planeerija Liina Talistu*



**27.08.2017**

## KÖITE SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Eesmärk.....	4
1.2 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus .....	5
2.2 Ehituslik ja looduslik situatsioon .....	5
2.3 Liikluskorraldus.....	6
2.4 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS .....	6
3.1 Krundijaotus .....	7
3.2 Ehitusõigus .....	8
3.3 Hoonestusala asukoht .....	25
3.4 Arhitektuurinõuded .....	25
3.5 Vastavus Saue valla üldplaneeringule .....	26
4. LIIKLUSKORRALDUS .....	27
4.1 Liikluskorraldus. Juurdepääsuteed .....	27
4.2 Parkimine.....	28
4.3 Jalg- ja kergliiklusteed.....	29
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	30
5.1 Heakorrasutus ja haljastus .....	30
5.2 Vertikaalplaneerimine .....	31
5.3 Piirded .....	31
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	31
6.1 Jäätmekäitlus .....	31
6.2 Sadevete taaskasutus .....	32
7. TULEOHUTUS.....	32
7.1 Tuleohutusnõuded .....	32
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	33
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	34
9.1 Ehitise kaitsevöönd.....	34
9.2 Tehnovõrgu ja -rajatise talumiskohustus.....	35
9.3 Tee kaitsevöönd. Tänavakaitsevöönd.....	36
9.4 Võõral maatükil asuva tee ja raja kasutamine .....	37
9.5 Avalikult kasutatav tee .....	37
9.6 Elektripaigaldise kaitsevöönd.....	38
9.7 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd .....	39
9.8 Sideehitise kaitsevöönd .....	40
9.9 Kaitsevööndis tööde tegemine ja selles teavitamine .....	40
9.10 Veehaarde sanitaarkaitseala .....	41
9.11 Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja.....	42
9.12 Geodeetilise märgi kaitsevöönd .....	42
9.13 Kinnismälestise kaitsevöönd .....	44
9.14 Planeeringuga tehtavad servituutide/kitsenduste seadmise ettepanekud.....	45

10. TEHNOVÕRGUD .....	45
10.1 Olemasolev olukord .....	45
10.2 Elektrivarustus .....	45
10.3 Tänavavalgustus .....	46
10.4 Veevarustus, kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon .....	46
10.4.1 Veevarustus .....	47
10.4.2 Tuletõrjerveevarustus .....	47
10.4.3 Kanalisatsioon .....	48
10.4.4 Sadevetekanaliseatsioon .....	49
10.5 Sidevarustus .....	49
10.6 Soojavarustus .....	49
11. PLANEERINGU RAKENDAMINE .....	50

## II JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	
Joonis 2	Kontaktvööndiskeem	
Joonis 3	Olemasolev olukord	M1:1000
Joonis 4	Põhijoonis	M1:1000
Joonis 5	Tehnovõrgud	M1:1000
Joonis 6	Vee- ja kanalisatsiooniskeem	M1:2000

## I SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

#### 1.1 Eesmärk

Detailplaneering koostatakse Harju maakonnas, Saue valla lõunapoolsemas osas, Ääsmäe külas asuvatele Väljavahi, Põllu-Kaevu, Saksa kinnistutele, reformimata riigimaaale ja lähialale. Planeeritava maa-ala suurus kokku on ca 13 ha.

Detailplaneeringu algatamise tingis 2006. aastal asjaolu, et Ääsmäe küla tihehoonestusega elamualad olid ammendumas, kuid samas oli suurenenud vajadus elamuehituse tarbeks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide moodustamine ning maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ärimaaks, transpordimaaks ning üldkasutatavaks maaks. Samuti määratakse ehitusõigus, kujade, piirangute ja kitsenduste alad, tehnovõrkude paigutus, üldised ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused ehitiste projekteerimiseks, üldised haljastuspõhimõtted ja eraldi maauksused avalikele teedele ja haljasaladele. Vastavalt algatamise otsusele on üldiseks eesmärgiks planeeritava ala planeerimine tihehoonestusalaks elamuehituse tarbeks.

#### 1.2 Lähtematerjalid

- Saue Vallavolikogu 28. detsembri 2006 otsus nr 107 „Saue valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine Ääsmäe külas“;
- OÜ Landkraft (möödistamise litsents nr 617 MA) poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan 1:500 (töö nr 0807-02-GEO);
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- Eesti projekteerimisnormid;
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027;
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa.

Vastavalt Saue valla 2012. aastal kehtestatud üldplaneeringule tuleb kõikide 2005. aastal kehtestatud Saue valla üldplaneeringu kohasena algatatud ning praegu kehtiva üldplaneeringu kehtestamise hetkel poolelioleva menetluskäiguga detailplaneeringute puhul võtta arvesse käesoleval hetkel kehtivat üldplaneeringut.

Käesolev detailplaneering algatati üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, kuid täna kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kinnistute juhtotstarve elamumaa ja ühiskondlike hoonete maa ning käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saue valla üldplaneeringuga.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Ääsmäe külas, Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaantee läheduses. Planeeringuala piir on näidatud detailplaneeringu joonistel. Planeeringuala hõlmab kuut katastriüksust ja reformimata riigimaa ning need on kajastatud tabelis 1.

*Tabel 1. Olemasolevad katastriüksused ja maa-alad*

Jrk nr	Aadress	Katastritunnus	Registriosa nr	Pindala	Sihtotstarve
1	Väljavahi	72704:002:0223	7878101	0,27 ha	maatulundusmaa 100%
2	Põllu-Kaevu	72704:002:0212	11022202	3,54 ha	maatulundusmaa 100%
3	Saksa	72704:002:0105	7804902	8,16 ha	maatulundusmaa 100%
4	Hageri tee 13	72701:001:0978	-	394 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
5	Reformimata riigimaa	-	-	1,0 ha	-

Maa-alale ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Kehtiva Saue valla üldplaneeringu alusel on valdavalt tegemist pere- ja ridaelamumaaga (EE).

Planeeringuala on kahest küljest piiratud transpordimaadega - põhjast ja läänest riigimaanteedega. Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestamata maatulundusmaadega (põhjast, lõunast ja idast). Lääne pool, 11247 Ääsmäe-Hageri maantee ääres, paiknevad elamumaad ning planeeringualast kirdesse jäävad tootmis- ja ärimaad.

### 2.2 Ehituslik ja looduslik situatsioon

Planeeringuala asub põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla läheduses ning kõrval-maanteedega 11403 Ääsmäe mõisa tee ja 11247 Ääsmäe-Hageri vahelisel alal.

Olemasolevad kinnistud on hoonestamata ja valdavalt kaetud heinamaaga. Kõrghaljastus puudub.

Planeeringuala põhjaosas kulgeb 11403 Ääsmäe mõisa tee, mis jääb kinnismälestise Ääsmäe mõisa park, 18.-20.saj. (mälestise nr 2956) kaitsevööndisse. Lisaks jäävad osaliselt nimetatud kinnismälestise kaitsevööndisse ka Väljavahi (72704:002:0223) ja Põllu-Kaevu (72704:002:0212) kinnistud. 11403 Ääsmäe mõisa tee on mõlemalt poolt ääristatud alleega.

Planeeritav maa-ala maapinna kõrgused on vahemikus 38.00 kuni 40.40. Maapinna kõrgeim koht asub planeeringuala lääne osas.

### 2.3 Liikluskorraldus

Planeeringuala asub Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaantee läheduses ning külgneb riigi kõrvalmaanteedega 11247 Ääsmäe-Hageri (km 0,256 - 0,770) ja 11403 Ääsmäe mõisa tee (0,0-0,6). Planeeringuala asub osaliselt nimetatud riigiteede 11247 ja 11403. Riigiteede aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015.a. seisuga on 11247 Ääsmäe-Hageri teel 419 ja Ääsmäe mõisa teel 462 a/ööp, riigiteel 11247 on planeeringuga piirnevas lõigus kiiruspiirang 50 km/h.

Kuna planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Mõlema maantee kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Juurdepääs kinnistutele on olemasolevalt asfaltkattega 11247 Ääsmäe-Hageri teelt ja 11403 Ääsmäe mõisa teelt.

#### **2.4 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs**

Detailplaneeringuala paikneb Saue valla lõunaosas (vt ka kontaktvööndiskeem).

Saue vald paikneb Harju maakonnas, Tallinna linnast läänes ja edelas ning piirneb lisaks Tallinnale veel Harku, Keila, Kernu, Saku ja Raplamaal asuva Kohila vallaga. Saue vald ümbritseb Saue linna, mis on eraldi omavalitsusüksus.

Saue valla pindala on 197 km<sup>2</sup>. Saue vallas on 17 küla ja üks alevik. Valla põhjaosas asuv Laagri alevik on Saue valla keskus ja see jääb planeeringualast ca 16 km kaugusele. Laagri asub Tallinna linna vahetusläheduses.

Saue vallas elas 1. jaanuari 2015. aasta seisuga 10094 inimest, neist 703 Ääsmäe külas. Asustus on koondunud põhiliselt valla põhjaosasse Tallinna linnaga piirnevale ja Tallinn-Keila-Paldiski maantee äärsetele aladele. Valla lõunaosa on hõredamalt asustatud. (<http://saeuvald.kovtp.ee>)

Saue valda läbivad kaks Tallinnast väljuvat riikliku tähtsusega maanteed: 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Paldiski maantee ning Paldiski linna ja Riisipere alevikku suunduvad raudteeliinid ([saeuvald.kovtp.ee](http://saeuvald.kovtp.ee)).

Planeeritav maa-ala asub Ääsmäe külas. Ääsmäe küla keskus jääb planeeringualast põhja poole. Ääsmäel on olemas põhikool, noortekeskus, lasteaed ja raamatukogu. Lisaks on ka mitmeid ettevõtteid. Planeeritava ala ümbrusesse jäävad enamasti maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Planeeringualast lääne poole jäävad hoonestatud elamukrundid. Äri- ja tootmisalad on planeeringualast kirde pool.

Detailplaneeringu põhieesmärk on tervikliku elamurajooni arendamine koos selle juurde kuuluvate teenuste, taristu ja puhkealadega ning seeläbi tõsta olemasolevate ja tulevaste elanike elukvaliteeti.

### **3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Väljavahi, Põllu-Kaevu, Saksa kinnistuid, reformimata riigimaa ja nende lähiala. Detailplaneeringu algatamisel on lähtutud sellest, et Ääsmäe külas on elamualad ammendumas, kuid samas on suurenenud vajadus elamuehituse tarbeks. Planeeringuala asub logistiliselt sobivas asukohas elamute ja teenindava ärihoone (nt toidukaupluse) rajamiseks. Selle eelduseks on:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus põhimaantega 4 Tallinn-Pärnu-Ikla;
- head ühendused lähimate küladega;
- väljakujunenud elukeskkonad Ääsmäe küla näol;
- Ääsmäe küla tsentraalsete tehnovõrkudega vastustatus;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- piisavalt rohevööndit.

### 3.1 Krundijaotus

Planeeringulahenduse kohaselt jagatakse maa-ala 58 krundiks. Piirkond kokku luuakse elamispiinad 88-le perele.

Planeeringulahendus millest:

- 35 on planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntideks - 9 ridaelamu krunti (ER), 8 kaksikelamu krunti (EPk) ja 18 üksikelamu krunti (EP);
- 9 on planeeritud transpordimaa kruntideks - 5 tee ja tänava maa krunti (LT) ja 4 kergliiklusmaa krunti (LK);
- 2 on planeeritud ärimaa krundiks, mille planeeringu järgne sihtotstarve on 100% kaubandus-, tootlustus-, hotellindus ja teenindushoonete maa (ÄK);
- 5 on kavandatud haljasala maa sihtotstarbega (HP) avalikuks kasutuseks.
- 2 on kavandatud tootmismaa (T)

Elamukruntidele suuruste määramisel on arvestatud üldplaneeringus esitatud tingimustega uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal.

Planeeringuga kavandatav maakasutus on välja toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Planeeringuga kavandatav maakasutus**

Maakasutuse juhtotstarve	Maakasutuse täpsustus	Pindala	Osakaal planeeringu-alast	Juhtotstarbe osakaal kogu planeeringualast
Elamumaa		73767 m <sup>2</sup>		56,7%
	sh üksikelamud (18)	27860 m <sup>2</sup>	28%	
	sh kaksikelamud (8)	17788 m <sup>2</sup>	15%	
	sh ridaelamud (9)	28119 m <sup>2</sup>	19,7%	
Haljasalad		26005 m <sup>2</sup>		20,0%
Tootmismaa		103 m <sup>2</sup>		0,1%
Ärimaa		9409 m <sup>2</sup>		7,2%
Liiklusmaa		20792 m <sup>2</sup>		16%
	sh tee ja tänava maa	16090 m <sup>2</sup>	15%	
	sh kergliiklusmaa	3029 m <sup>2</sup>	1,7%	
Kokku:		130076 m <sup>2</sup>		100%

### 3.2 Ehitusõigus

Lähtuvalt *planeerimiseseadusest* määratakse kruntide ehitusõigusega:

- kruntide kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitusealune pind;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks määratletakse käesoleva detailplaneeringuga ka hoonete lubatud korruselisus, krundi täisehitusprotsent, ridaelamu bokside arv, hoonestuse ±0.00 maksimaalne kõrgus. Ehitusõigus on välja toodud iga krundi kohta tabelis 3.

**Tabel 3. Planeeritud kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus**

Krundi POS nr	Krundi sihtotstarve, ehitusõigus ja muud nõuded
<b>POS 1</b>	<p><b>Krundi pindala 3212 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest.                      Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b>                      Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).  <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaalemu ehitamiseks.</b>                      Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 803 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust.                      Hoone maksimaalne ±0.00=39.20                      Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta)                      Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 2</b>	<p><b>Krundi pindala 3215 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest.                      Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b>                      Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).  <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaalemu ehitamiseks.</b>                      Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 803 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust.                      Hoone maksimaalne ±0.00=38.80                      Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta)                      Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 3</b>	<p><b>Krundi pindala 3211 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest.                      Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b>                      Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).  <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaalemu ehitamiseks.</b>                      Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 803 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust.                      Hoone maksimaalne ±0.00=38.70                      Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta)                      Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 4</b>	<p><b>Krundi pindala 3215 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest.                      Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b>                      Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).  <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaalemu ehitamiseks.</b>                      Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 803 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust.                      Hoone maksimaalne ±0.00=38.60                      Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta)                      Tulepüsivusklass: TP3</p>



<b>POS 5</b>	<p><b>Krundi pindala 2728 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse reformimata riigimaa katastriüksusest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 682 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=38.50</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 2</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 6</b>	<p><b>Krundi pindala 2924 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse reformimata riigimaa katastriüksusest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% paariselamu maa (EPk).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 730 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=40.00</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 2</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 7</b>	<p><b>Krundi pindala 1501 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 375 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=40.00</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 2</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 8</b>	<p><b>Krundi pindala 1530 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 383 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=40.00</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 2</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>

<b>POS 9</b>	<p><b>Krundi pindala 1530 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 383 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.60 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 10</b>	<p><b>Krundi pindala 1530 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 383 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.60 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 11</b>	<p><b>Krundi pindala 1530 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 383 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.60 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 12</b>	<p><b>Krundi pindala 1580 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 395 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.40 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>

<b>POS 13</b>	<p><b>Krundi pindala 2002 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu, Saksa katastriüksusest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 500 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 4, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=39.20</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 2</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 14</b>	<p><b>Krundi pindala 2007 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu ja Saksa katastriüksustest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EPk).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 500 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 4, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=39.40</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 4 (2 kohta ühe eluaseme kohta)</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 15</b>	<p><b>Krundi pindala 1589 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu ja Saksa katastriüksustest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 397 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=39.10</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 2</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 16</b>	<p><b>Krundi pindala 1492 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu ja Saksa katastriüksustest.</p> <p>Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 373 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1.</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=39.10</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 2</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>

<b>POS 17</b>	<p><b>Krundi pindala 1986 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EPk).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 496 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.90 Parkimiskohtade arv krundil: 4 (2 kohta ühe eluaseme kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 18</b>	<p><b>Krundi pindala 1480 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 370 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.80 Tulepüsivusklass TP3</p>
<b>POS 19</b>	<p><b>Krundi pindala 2017 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa ja Põllu-Kaevu katastriüksustest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EPk).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 504 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.80 Parkimiskohtade arv krundil: 4 (2 kohta ühe eluaseme kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 20</b>	<p><b>Krundi pindala 1962 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EPk).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 491 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.90 Parkimiskohtade arv krundil: 4 (2 kohta ühe eluaseme kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>

<b>POS 21</b>	<p><b>Krundi pindala 1755 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 439 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne <math>\pm 0.00=39.90</math> Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 22</b>	<p><b>Krundi pindala 1671 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 418 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne <math>\pm 0.00=39.90</math> Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 23</b>	<p><b>Krundi pindala 1598 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 400 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne <math>\pm 0.00=40.00</math> Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 24</b>	<p><b>Krundi pindala 1490 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 373 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne <math>\pm 0.00=40.00</math> Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>

<b>POS 25</b>	<p><b>Krundi pindala 2334 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EPk).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 583 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=40.00 Parkimiskohtade arv krundil: 4 (2 kohta ühe eluaseme kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 26</b>	<p><b>Krundi pindala 1525 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 381 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=40.10 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 27</b>	<p><b>Krundi pindala 1476 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 369 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=39.70 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 28</b>	<p><b>Krundi pindala 3963 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa ja Põllu-Kaevu katastriüksustest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaallemu ehitamiseks.</b> Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 803 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust. Hoone maksimaalne ±0.00=40.70 Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>

<b>POS 29</b>	<p><b>Krundi pindala 3772 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaalemu ehitamiseks.</b> Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealne pind 803 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust. Hoone maksimaalne ±0.00=40.70 Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 30</b>	<p><b>Krundi pindala 3403 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaalemu ehitamiseks.</b> Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealne pind 600 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust. Hoone maksimaalne ±0.00=40.70 Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 31</b>	<p><b>Krundi pindala 2400 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% ridaelamu maa (ER).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ridaalemu ehitamiseks.</b> Ridaelamubokside arv kuni 6. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealne pind 803 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%, hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m, korruselisus kuni 2 korrust. Hoone maksimaalne ±0.00=40.70 Parkimiskohtade arv krundil: 12 (2 kohta ühe boksi kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 32</b>	<p><b>Krundi pindala 2556 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EPk).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealne pind 639 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25%. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=40.00 Parkimiskohtade arv krundil: 4 (2 kohta ühe eluaseme kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>

<b>POS 33</b>	<p><b>Krundi pindala 1505 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 362 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=40.90 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 34</b>	<p><b>Krundi pindala 1501 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% üksikelamu maa (EP).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 375 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=40.40 Parkimiskohtade arv krundil: 2 Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 35</b>	<p><b>Krundi pindala 1577 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaksikelamu maa (EPk).</b> Katastri sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.</b> Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 394 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2, abihoonetel kõrgus kuni 5 m, korruselisus 1. Hoonete maksimaalne ±0.00=40.00 Parkimiskohtade arv krundil: 4 (2 kohta ühe eluaseme kohta) Tulepüsivusklass: TP3</p>
<b>POS 36</b>	<p>Olemasolev Väljavahi katastriüksus. <b>Krundi pindala 2702 m<sup>2</sup>.</b> Olemasoleva katastriüksuse suurus ja piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaubandus-, hotell-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK).</b> Katastri sihtotstarve: 100% ärimaa (002; Ä). <b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ühe ärihoone ehitamiseks (kaubanduskeskus),</b> lisaks on krundile kavandatud elektriautode laadimisala. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 1, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 675 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 25 %. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2. Hoone maksimaalne ±0.00=39.80 Parkimiskohtade arv krundil: 23 (täpsustada projekteerimise staadiumis) Tulepüsivusklass: TP1</p>



<b>POS 37</b>	<p><b>Krundi pindala 6707 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve: 100% ärimaa (002; Ä).</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Krundile on määratud ehitusõigus <b>ärihoonete ehitamiseks (kaubanduskeskus, hotell)</b>, lisaks on krundile kavandatud automaattankla. Hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 2, hoonete suurim lubatud ehitusealune pind 3140 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 50 %. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m ja korruselisus kuni 2. Hotelli osas on lubatud korruselisus kuni 3 ning kõrgus kuni 13 m, selline kõrgus on lubatud vaid kogu ehitusmahust kuni 1/4).</p> <p>Hoonete maksimaalne ±0.00=39.80</p> <p>Parkimiskohtade arv krundil: 53 (täpsustada projekteerimise staadiumis)</p> <p>Tulepüsimisklass: TP1</p>
<b>POS 38</b>	<p><b>Krundi pindala 43 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu kinnistu maast. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% tootmismaa (T).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve on 100% tootmismaa (Th). Krunt on mõeldud vajadusel alajaama rajamiseks ning vajadusel perspektiivsete tehnovõrkude rajamiseks. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.</p>
<b>POS 39</b>	<p><b>Krundi pindala 60 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa kinnistu maast. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% tootmismaa (T).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve on 100% tootmismaa (Th). Krunt on mõeldud vajadusel alajaama rajamiseks ning vajadusel perspektiivsete tehnovõrkude rajamiseks. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.</p>
<b>POS 40</b>	<p><b>Krundi pindala 2364 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% haljasala maa (HP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm; 017).</p> <p>Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud, jalg-/jalgrattateede, avalikkusele suunatud rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste, jm rajatiste rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.</p>
<b>POS 41</b>	<p><b>Krundi pindala 2740 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse reformimata riigimaa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% haljasala maa (HP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm; 017).</p> <p>Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud, jalg-/jalgrattateede, avalikkusele suunatud rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste, jm rajatiste rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.</p>
<b>POS 42</b>	<p><b>Krundi pindala 1610 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse reformimata riigimaa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% haljasala maa (HP).</b></p> <p>Katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm; 017).</p> <p>Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud, jalg-/jalgrattateede, avalikkusele suunatud rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste, jm rajatiste rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.</p>

<b>POS 43</b>	<b>Krundi pindala 2082 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% haljasala maa (HP).</b> Katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm; 017). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud, jalg-/jalgrattateede, avalikkusele suunatud rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste, jm rajatiste rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.
<b>POS 44</b>	<b>Krundi pindala 3049 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% haljasala maa (HP).</b> Katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm; 017). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud, jalg-/jalgrattateede, avalikkusele suunatud rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste, jm rajatiste rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel
<b>POS 45</b>	<b>Krundi pindala 14160 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% haljasala maa (HP).</b> Katastri sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm; 017). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud, jalg-/jalgrattateede, avalikkusele suunatud rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste, jm rajatiste rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel
<b>POS 46</b>	<b>Krundi pindala 723 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kergliiklusmaa (LK).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.
<b>POS 47</b>	<b>Krundi pindala 5826 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% tänavamaa (LT).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.
<b>POS 48</b>	<b>Krundi pindala 5343 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% tee ja tänavamaa (LT).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Krunt on mõeldud vajadusel korral perspektiivsete jalg- ja jalgrattateede rajamiseks ning vajadusel perspektiivsete tehnovõrkude rajamiseks. Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.
<b>POS 49</b>	<b>Krundi pindala 1673 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kergliiklusmaa (LK).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.
<b>POS 50</b>	<b>Krundi pindala 4918 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% tee ja tänavamaa (LT).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.

<b>POS 51</b>	<b>Krundi pindala 920 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Põllu-Kaevu katastriüksusest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kergliiklusmaa (LK).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.
<b>POS 52</b>	<b>Krundi pindala 992 m<sup>2</sup>.</b> Krunt moodustatakse Saksa katastriüksustest. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kergliiklusmaa (LK).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.
<b>POS 53</b>	Olemasolev Hageri tee 13 krunt. <b>Krundi pindala 394 m<sup>2</sup>.</b> Olemasoleva katastriüksuse suurust ja piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve: <b>100% kergliiklusmaa (LK).</b> Katastri sihtotstarve on 100% transpordimaa (L; 007). Hoonete ehitamist krundile ei kavandata. Krundile on lubatud teede, teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude rajamine <i>ehitusseadustiku</i> alusel.

### 3.3 Hoonestusala asukoht

11403 Ääsmäe mõisa tee ja 11247 Ääsmäe-Hageri maanteed kaitsevööndisse elamuid ei ole planeeritud. Osaliselt jäävad maantee kaitsevööndisse vaid POS 36 ja POS 37 ärimaa kruntide hoonestusalad, mis on maanteedest 20 m kaugusel. Ärikruntide kavandatav parkla asub ca 15-16 m kaugusel riigitee kattest ja seega on parkimise ja hoonestusalade planeerimisel tagatud riigimaantee külgnähtavus (14 m). Planeeringuala hoonestus on kavandatud nõ vabaplaneeringuna, mis lähtub energiatõhusate ja passiivmajade ehitamise tehnoloogilistest vajadustest. Hoonete fassaadid on avatud lõuna suunal, võimaldades siseruumidesse langeda just talvist otse langevat päikesekiirgust. Naabermajad peavad asetsema kruntidel nii, et võimalikult vähe varjatakse siseruumidesse langevat päikeseenergiat. Hoonete asukoht hoonestusala sees täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 3.4 Arhitektuurinõuded

Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone. Ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse järgnevad arhitektuurinõuded hoonete projekteerimisel:

- Kavandatavad hoonete lubatud katusekalle 0-45°. Vastavalt üldplaneeringule tuleb ühes piirkonnas kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul tuleb vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust.
- Eluhoonete korruselisus on kuni 2, abihoonete puhul kuni 1 ning hoone kõrgus maapinnast katuseharjani on kuni 10 m, abihoonetel kuni 5 m).
- Elamu teine korrus võib olla nii täiskorrus kui ka katusealune korrus.
- Abihoone arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.
- Lubatud ei ole kataloogide tüüpprojektid, et vältida üheilmeliste elamute ehitamist.
- Hoonete kandekonstruktsioon võib olla puit, tellis, väikeplok, suurplok.

- Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, puhasvuuk, värvitud krohv ja klaas. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud.
- Profiilpleki ja selle analoogide ning sandwich-paneelide kasutamine fassaadide põhiviimistlusmaterjalina ei ole lubatud.
- Välisviimistluses ei tohi olla domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.

Ehitised peavad olema projekteeritud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Ehitusprojektid tuleb koostada *ehitusseadustiku* alusel ja kooskõlastada Saue Vallavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Hoonestuse kavandatud maksimaalne  $\pm 0.00$  on kavandatud keskmiselt ca 0,5 m kõrgusele olemasolevast maapinna kõrgusmärgist. Maapinna tõstmist ei ole kavandatud.

Ehitatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1. jaanuarist 2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana.

Arhitektuurinõuded on kajastatud ka planeeringu põhijoonisel.

### **3.5 Vastavus Saue valla üldplaneeringule**

Detailplaneering on algatatud 2006. aastal üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Detailplaneeringuga algatamise ajal kehtis 2005. aastal kehtestatud üldplaneering, mille kohaselt oli detailplaneeringuala juhtotstarbeks määratud maatulundusmaa. Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib täna aga 2012. aastal kehtestatud Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. detsembri 2006 otsusega nr 107). Vastavalt praegu kehtivale üldplaneeringule tuleb kõikide 2005. aastal kehtestatud Saue valla üldplaneeringu kohasena algatatud ning praegu kehtiva üldplaneeringu kehtestamise hetkel poolelioleva menetluskäiguga detailplaneeringute puhul võtta arvesse käesoleval hetkel kehtivat üldplaneeringut. Kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kinnistute juhtotstarve valdavalt elamumaa. Hetkel kehtiva üldplaneeringuga asub planeeritav maa-ala tiheasustusosalal. Üldplaneeringus käsitletakse pere- ja ridaelamumaa maad, mis on ettenähtud üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, suvila või aiamaa ehitamiseks. Lähtuvalt üldplaneeringust on üksikelamu (eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaalelamu, ühepereelamu vms) ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Lisaks on lubatud ka abihoonete ehitamine ühepereelamu ja kahepereelamu kruntidel.

Üldplaneeringu kohaselt on üksikelamu krundi suuruseks kavandatud  $1500 \text{ m}^2 - 2400 \text{ m}^2$ , kahepereelamu krundi puhul  $2000 \text{ m}^2 - 3000 \text{ m}^2$  ning rida- ja korterelamute puhul ühe boksi/korteri kohta  $400 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2$ .

Käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu lahendusega. Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust on lisatud detailplaneeringu kausta.

## 4. LIIKLUSKORRALDUS

### 4.1 Liikluskorraldus. Juurdepääsuteed

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahendamisel on lähtunud Maanteeameti 22.04.16 tehnilistest tingimustest nr 15-2/16-00032/246. Planeeringuala tänavavõrgustiku paiknemine ja parameetrid on lahendatud lähtudes standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 11247 Ääsmäe-Hageri km 0,256 - 0,770 ja 11403 Ääsmäe mõisa tee km 0,0-0,6 kaitsevööndis (30 meetrit kummalegi poole äärmise sõiduraja välimisest servast). Tegemist on kõrvalmaanteedega. Maanteeamet on tehnilistes tingimustes teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Liikluse taseme alandamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.

Riigiteel 11247 on planeeringuga piirnevas lõigus kiiruspiirang 50 km/h ja 11403 Ääsmäe mõisa tee projektkiirus on 60 km/h. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta mõlema maantee projektkiirus planeeringualaga piirnevalt 50 km/h-ni, et saavutada liikluse rahustamine ja liikluse taseme viimine kehtestatud normidele vastavaks.

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud kahe mahasõiduga 11247 Ääsmäe-Hageri maanteelt ja ühe mahasõiduga 11403 Ääsmäe mõisa teelt. Ääsmäe-Hageri tee põhjapoolse ristmiku ning Ääsmäe mõisa tee ristmiku juurde on maanteele märgitud möödasisulaidendused. Laiendused täpsustatakse teeprojektiga. Ärisihtotstarbega kruntidele eraldi juurdepääsu loomisega Ääsmäe mõisa teelt hajutatakse olulisel määral mõlema uue ristmiku liikluskoormust ning seepärast tuleb maantee laiendamise vajadust hinnata teede ja ristmike projekteerimise käigus. Kuna planeeringuala hoonestus on suuremalt osalt koondunud planeeringuala põhjapoolsesse osasse, on lõunapoolse osa liikluskoormus oluliselt väiksem ning teine Ääsmäe-Hageri tee mahasõit jääb valdavalt pereelamu kruntide teenindamiseks. Lõunapoolsema ristumiskoha laiendamise vajadus puudub.

Uute ristmike planeerimisel ning liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav nähtavus. Selle tähistamiseks on põhijoonisele märgitud nähtavuskolmnurgad (lähtetase rahuldav, 7x120 m). Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud planeeringuga külgneva riigiteede ristmikule kavandatud perspektiivse ringristmiku eskiislahendusega (koostaja AS Teede Tehnokeskus 2012). Detailplaneeringu joonistele on kantud perspektiivse ringristmiku võimalik lahendus.

Planeeringuala sisetee jaoks on planeeritud eraldi transpordimaa krundid (POS 47, POS 48, POS 50), mis on määratud avalikuks kasutamiseks. Krundid POS 51, POS 52 on planeeritud Ääsmäe-Hageri maantee äärsel kergliiklustee rajamiseks. POS 42 on planeeritud võimaliku perspektiivse jalg- ja jalgrattatee rajamiseks. Täpne tee vajadus täpsustatakse hilisemate projekteerimistööde ja arendustegevuse käigus. Uued tänavad on vajalikud liikluse korraldamiseks planeeringualal, kõnniteede paigutamiseks, kruntidele juurdepääsude tagamiseks ning tehnovõrkude paigutamiseks. Teemaa laiuseks on planeeritud 14 meetrit. Sõiduteed on planeeritud 5,6 meetri laiused, kergliiklusteed 3 meetri laiused ja jalgteed 2 meetri laiused. Tänavad planeeritakse rajada kahesuunalise liiklusega. Kogu detailplaneeringuala sisetee projekteritud sõidukiirus on 30 km/h. Sellest tulenevalt on planeeringuala sisetänavatelt maanteele (peateele) sõitmisel heaks nähtavuskauguseks kuni 70 m mõlemale poole, rahuldavaks saab pidada ka 60 m kaugnähtavust (tee projekteerimise normid).

Sõiduteed kaetakse freesafalt- või asfaltkattega ning eraldatakse kõnniteedest äärekividega. Kõnniteedele äärekive ei ole ette nähtud. Projektiga võib täpsustada äärekivide rajamise vajadust. Planeeringu alal on ette nähtud liikluse rahustamise võtted (tõstetud ristmik kergliiklustee jaoks, künnised jne) kohtades, kus sõidutee ristub kergliiklustee või kõnniteega. Täpsemad arvutused, sõidukiirused ning teede (sh jalgteede) täpne lahendus lahendatakse teede/tänavate projekteerimistöde käigus. Jalgteede minimaalne laius on 2 m.

Haljasaladele on lubatud jalg-/jalgrattateede rajamine *ehitusseadustiku* alusel. Teede täpsem vajadus, teede asukoht ja muud parameetrid tuleb lahendada projekteerimisega.

Planeeritud krundile on kavandatud kuni 4,6 m laiune sissesõidutee, et tagada päästemasinate juurdepääs krundile. Juurdepääsuteede täpsed laiused ja katendi ulatus määratakse ehitusprojekti käigus.

Kruntide POS 36 ja POS 37 juurdepääs on lahendatud kahe eraldi mahasõiduna Ääsmäe mõisa teelt ning planeeringusiseselt teelt POS 47. Krundile POS 36 juurdepääsu tagamiseks Ääsmäe Mõisa teelt tuleb seada servituut krundile POS 37. Täpne POS 36 ja POS 37 juurdepääsuteede asukohad ning servituudi ulatus määratakse projekteerimise käigus.

Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt *liiklusseadusele* ja teistele kehtivatele normidele. Liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval).

Tänavate/teede väljaehitamiseks tuleb koostada teeprojektid vastavalt *ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid”* ja kehtivatele standarditele.

Projektid kooskõlastatakse maanteede haldaja ja Saue Vallavalitsusega. Tee ehitusprojekte võib koostada 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.

Nii sõidu-, kergliiklus- kui ka kõnniteed on avaliku kasutusega ja antakse peale rajamist valla omandisse.

Uute tänavate kaitsevööndi laius on käesoleva detailplaneeringu kohaselt 5 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

## 4.2 Parkimine

Planeeritavale alale on kavandatud üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud, ärihooned ning sotsiaalhoone. Planeeritavate kruntide parkimine toimub krundisiseselt. Parkimine riigimaanteel ei ole lubatud.

Iga eluaseme kohta on arvestatud 2 parkimiskohta. Üksikelamu krundile arvestatakse 2 auto parkimiskohta, kaksikelamukrundile 4 parkimiskohta (kummalegi eluasemele 2 kohta) ning ridaelamukrundile igale boksile 2 kohta.

Ärimaa ja sotsiaalmaa kruntide parkimiskohtade lahendamisel on aluseks võetud standard EVS 843:2003 “Linnatänavad”.

Kavandatud ärisihtotstarbega kruntide parklate asukohtade valimisel on tagatud riigiteeäärsed vajalikud külgnähtavused (vähemalt 14 m riigitee katendi servast) ning vajalikud nähtavuskolmnurgad riigiteede ristmikel. Orienteeruvad parklate asukohad ning nende kaugused sõidutee katendi servast ning riigitee külgnähtavuse ala on tähistatud põhijoonisel.

Parklate asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada, kuid mitte lähemale, kui 14 m riigitee katendi servast.

Normatiivne parkimiskohtade arv tuleb tagada projekteerimise käigus lähtudes nimetatud standardist. Orienteeruvate parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks vahevööndi parkimismnormatiiv. Parkimisarvutus:  $P = A \times n$  ( $P$  – parkimiskohtade arv,  $A$  – suletud brutopind,  $n$  – parkimismnormatiiv).

POS 37 krundi orienteeruv parkimiskohtade arv on planeeritud järgmiselt:

1) Ärihoone (eelkõige kaubanduskeskus) maksimaalne suletud brutopind on ca 2000 m<sup>2</sup>. Parkimismnormatiiv uue kaupluse puhul on 1/80 (vahevöönd). Kaubanduskeskuse parkimiskohtade arv on  $2000/80 = 25$  kohta.

2) Hotelli orienteeruv suletud brutopind on ca 2500 m<sup>2</sup>. Parkimismnormatiiv uue hotelli puhul on 1/200 (vahevöönd). Hotelli parkimiskohtade arv on  $2500/200 = 13$  kohta.

3) Lisaks soovitakse krundile hilisemas etapis rajada ka automaattankla, mille suletud brutopind kuni 300 m<sup>2</sup>. Parkimismnormatiiv uue tankla puhul on 1/20 (vahevöönd). Tankla parkimiskohtade arv on  $300/20 = 15$  kohta.

Kokku on POS 37 krundile esialgselt planeeritud 53 kohta.

POS 36 krundi orienteeruv parkimiskohtade arv on planeeritud järgmiselt:

1) ärihoone/hotelli maksimaalne suletud brutopind on ca 1000 m<sup>2</sup>. Parkimismnormatiiv uue kaupluse puhul on 1/80 (vahevöönd). Kaubanduskeskuse parkimiskohtade arv on  $1000/80 = 13$  kohta.

2) elektriautode laadimiskoha (tankla) suletud brutopind kuni 200 m<sup>2</sup>, Parkimismnormatiiv uue tankla puhul on 1/20 (vahevöönd). Tankla parkimiskohtade arv on  $200/20 = 10$  kohta.

Kokku on POS 36 krundile esialgselt planeeritud 23 kohta.

Parkimiskohtade arv mitteamu kruntidel tuleb täpsustada projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete täpsest brutopinnast ja kasutusotstarbest.

Parkimiskohtade üldarv on 260.

### 4.3 Jalg- ja kergliiklusteed

Saue valla tellimusel on koostamisel jalgratta- ja jalgteede projekt 11403 Ääsmäe mõisa tee äärde, mille lahendus on kantud detailplaneeringu põhijoonisele (Lemminkäinen Eesti AS, 2016). Jalg- ja jalgrattateed ei jää käesoleva planeeringuala piiridesse.

Saue valla üldplaneeringuga on kavandatud jalgteed Ääsmäe mõisa tee ja Ääsmäe-Hageri tee äärde. 11247 Ääsmäe-Hageri maantee äärde on planeeritud 3 m laiune kergliiklustee, mida on võimalik jätkata lähiümbruste planeeringualadel. 11403 Ääsmäe mõisa tee äärde POS 41 ja POS 42 kruntidele võib vajaduse korral hilisemalt rajada täiendava kergliiklustee lähtuvalt EhS-s sätestatud nõuetele. Kergliiklustee vajadus tuleb täpsustada arendustegevuse käigus.

Planeeringuala läbiv kergliiklustee ühendab planeeritavat elamupiirkonda Ääsmäe külaga, et võimaldada jalakäijate ja tervisesportlaste turvaline ja õhutu liiklus. Maanteeäärsete kergliiklusteede rajamine on planeeritud lähtuvalt kehtivast Saue valla üldplaneeringust. Kergliiklustee kohta tuleb koostada eraldi projekt, millega täpsustatakse tee täpne laius, katend, liikluskorraldus, jms.

Planeeringuala siseste tänavate äärde on planeeritud paralleelselt sõiduteedega ca 2 m laiused jalgteed. Sõidutee ja jalgteede vahele jäetakse minimaalselt 1m laiune haljasriba, et tagada jalakäijate eraldamine transpordivahenditest. Kõnniteede lahenduses tuleb tagada juurdepääsud lastemänguväljakule, vajadusele tagada mõlemale poole kõnniteed või tõsta teiselepoole teed.

Jalgteede väljaehitamine toimub vastavalt vajadusele, arvestades tänavate liikluskoormust. Jalgteed võib rajada esialgu peenkillustikkattega, kuid hiljem, kui maapind on tehnovõrkude kohal vajunud ning tasandatud, võib need katta sillutiskivi, asfaldi või muu elamualale sobiva katendiga.

Täpne jalgteede lahendus (möödud, katendid) tuleb anda projekteerimise staadiumis lähtudes järgmistest tingimustest:

- jalgtee minimaalne laius peab olema vähemalt 1,8 m, soovitavalt 2 m,
- mõlemale poole jalgteed tuleb ette näha 1 m laiune haljasriba;
- äärekivisid jalgteedele mitte kavandada.

Olemasolevad ja planeeritud teed, kergliiklusteed ning liikluskorraldus on kajastatud planeeringu põhijoonisel POS 46, POS 47, POS 48, POS 49, POS 50, POS 51, POS 52 ja POS 53. Kruntidele POS 41 ja POS 42 planeeritud kergliiklustee on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja sellele tuleb seada servituut. POS 44 ja POS 45 kruntidele võib lisaks rajada jalg- ja jalgrattateid vastavalt vajadusele. Täpne kulgemine ja asukoht tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Teede ehitamine toimub EHS alusel.

## 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 5.1 Heakorrasutus ja haljastus

Planeeringuala puhul on tegemist põllumaaga, kõrghaljastus puudub. Muinsuskaitse all olev allee asub mõlemal pool 11403 Ääsmäe mõisa teed, planeeringuala põhjapiiril. Planeeritavasse elamurajooni on planeeritud 5 haljasala maa sihtotstarbega krunti, mille osakaal kogu planeeringualast on ca 20%. Haljasala kruntidele tuleb rajada kõrghaljastus, haljasalad tuleb heakorrasutada ning muuta piirkonda teenindavaks atraktiivseks rohealaks koos vajalike rajatistega. Haljasaladele rajatakse kaks mänguväljakut, istepinke ja muid puhkerajatisi. Planeeritud kergliiklusteed annavad täiendavaid võimalusi tervisespordi harrastajatele. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on puhke- ja virgestusalad alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui pikaajalise puhkuse ajal.

Tänava äärede, kõnniteede ja sõidutee vahelisele alale tuleb ette näha kõrghaljastuse rajamine (nn alleena). Haljasalade ja mänguväljakute sisesed teed, valgustus ning paigaldatavad pingid ja atraktsioonid lastele täpsustatakse eraldi ehitusprojekti. Väikevormide püstitamisel avalikele aladele tuleb lähtuda Saue valla üldplaneeringust ja *ehitusseadustikust*.

Planeeritud haljasalad koos mänguväljakutega antakse üle valla omandisse, kes tagab ka ala hooldamise ja korrastuse.

Tänava äärde, krundipiiresse on kohustuslik rajada kõrghaljastust. Hoonete projekteerimise käigus tuleb anda kavandatava haljastuse täpsem lahendus. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada asjaoluga, et see ei tohi piirata sõidukijuhude ja jalakäijate nähtavust ega varjata liikluskorraldusvahendeid. Istutatavad taimed peavad vähendama õhusaastet. Haljastuse ülesandeks on tuulte mõju ning mõningal määral ka müra vähendamine planeeringualal. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Saue valla heakorra eeskirjale.

### 5.2 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala kruntide märkimisväärset maapinna tõstmist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Lubatud on maapinna tasandamine ja viimine ühtsele kõrgusmärgile, mis võib



toimuda ca 10-20 cm ulatuses. Krundi vertikaalplaneerimise täpne lahendus tuleb anda ehitusprojekti koosseisus, kusjuures tuleb arvestada, et krundi sadeveed ei valguks naaberkinnistutele. Vastava krundi hoonete lubatud maksimaalne  $\pm 0.00$  on välja toodud ehitusõiguse juures, mida tuleb arvestada maapinna tasandamisel.

### 5.3 Piirded

Planeeringuala elamukruntidele on lubatud piirete rajamine. Piirded peavad tänavafondis olema 1,5 m kõrgused ja kooskõlas elamu arhitektuuriga, õhulised, vajadusel kombineeritud hekiga. Lubatud on läbipaistvad puit- ja võrkaiad (sh ka koos hekiga). Vältida tuleb läbipaistmatute plankpiirete ning elamurajoonile kohatute metallaedade rajamist. Piirded võivad olla 1,2 – 1,5 m kõrgused. Piirete toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud.

Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, täpne kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

## 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

2008. aastal on AS Pöyry Entec poolt koostatud detailplaneeringu eskiisprojekti keskkonnamõju eelhindang (lisatud detailplaneeringu lisadesse), mille järeldest nähtub, et käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid ei kaasne ning puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* mõistes. Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel *looduskaitse seaduse* mõistes kaitsealuseid liike.

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. *Eesti Vabariigi põhiseaduse* järgi on igäüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Ehitamine peab toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje-, keskkonnakaitse ja tervisekaitsenõuetest.

### 6.1 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus on seotud erinevat sorti jäätmete kogumise ja äraveoga. Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses *jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima *Saue valla jäätmehoolduseeskirjas* esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või omavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

Jäätmeid on vaja koguda sorteeritult vastavalt jäätmehoolduseeskirjale ja organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele on tagatud olemasoleva juurdesõidutee ning sissesõiduteede kaudu. Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja peab omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama jäätmehoolduseeskirja nõuetele ning nad ei tohi olla paigutatud sõidu- või kõnniteele ega häirida muul viisil liikluskorraldust. Prügikonteinerite täpne asukoht ja suurus tuleb kindlaks määrata projekteerimise käigus.

## 6.2 Sadevete taaskasutus

Sadevete taaskasutamine on nutikas, soodne ja keskkonnasõbralik. See aitab säästa keskkonda ja puhta joogivee varusid.

Otstarbekas on võtta kasutusele vihmavee kogumise süsteem, millega saab kasutada ära vett, mis langeb hoonete katustele.

Üks võimalus on varustada maja veerenniga ja kogude vihmavesi tünnidesse.

Teine võimalus on kasutada terviklikumaid veepüüdmisüsteeme, mis aitavad maksimaalselt vihmavett kokku koguda ja kasulikult uuesti ringlusesse saata.

Taaskasutamisel suunatakse õigesti kogutud vihmavesi mahutitesse ja lisaks kastmisele saab seda läbi puhastussüsteemi juhtides kasutada ka mujal majapidamises - WC-pottides, pesumasinate ja lihtsamateks koristustöödeks. Vihmavesi on pehme, puhtam ja kemikaalivabam kui kraanivesi.

Oluline on aga maksimaalselt vähendada vihmavee saastatuse taset ja sellega seotud riske. Selleks on vajalik seoses vihmavee kogumisega järgida järgmiseid reegleid:

1) Tugeva vihma korral võib loobuda vihmavee kogusest, mis tuleb esimese 30 minuti jooksul. Selleks võib näiteks veevoolu reguleerimiseks paigaldada veekogujasse klapp, mida on võimalik sulgeda ja suunata vesi maapinnale. Selle aja jooksul langenud vesi peseb katuselt suurema tolmu, millesse on kogunenud kahjulikud lisandid.

2) Mahutitesse suunatud veevoolu reguleerimisel:

- Tuleb jälgida, et kogumistünnid ja -mahutid oleksid puhtad. Vastasel juhul on ka kogunenud vesi on must.
- Aeg- ajalt tuleb hooldada ja puhastada ka vihmaveerenne ja -torusid.
- Tünnidesse kogunenud vihmavesi ei ole joogivesi.

Sadevee lahendus vt lisaks p 1.10.

## 7. TULEOHUTUS

### 7.1 Tuleohutusnõuded

*Alus: Tuleohutusseadus, majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.”*

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädavaljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;

6) pööningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud avalikult kasutatavate teede ja tänavate kaudu.

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes lähtuda *majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Planeeritavate eluhoonete minimaalne tulepüsisvusklass on TP3, äri- ja sotsiaalhoonetel TP1.

*Alus: EVS 812-6:2012*

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

Tuletõrjveevarustus on planeeritud planeeringualale rajatavate hüdrantide baasil, mille orienteeruv asukoht on märgitud detailplaneeringu tehnoorkude joonisel. Täpsem hüdrantide jaotus ja paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus.

## **8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine."

Peamised riskid käesoleval planeeringualal on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal saab tagada järgnevalt:

- Tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus, mis vähendab kuriteohirmu ning sissepääsmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski.
- Tagada konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, vältida tagumisi juurdepääse ja umbsoppe.
- Tagada hea vaade ühiskasutatavatele aladele.
- Rajada tänavavalgustus.
- Tagada planeeringuala pidev korrashoid. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

- Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine päevasel ajal (inimesed on tööl ja koolis).

Projekteerimisel ning hilisemal rajamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- hoonete sissepääsude ja hooviala valgustatus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-ala korrashoid - korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevuse järele;
- atraktiivne maastikukujundus (sh väikevormid).

## 9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Alljärgnevalt on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud tehnovõrkude joonisel.

### 9.1 Ehitise kaitsevöönd

*Alus: Ehitusseadustik*

§ 70. Ehitise kaitsevöönd

(1) Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

(2) Kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähistega paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

(3) Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seondu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda.

Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

(4) Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale.

(5) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus:

1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;

2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;

3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

(6) Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

(7) Andmed kaitsevööndi olemasolu, selle sisu ja ruumilise ulatuse kohta kantakse maakatastrisse. Andmed maakatastrisse kandmiseks esitab kaitsevööndiga ehitise omanik. Kui uue ehitise ehitamisel või juba olemasoleva ehitise asukoha muutmisel ei ole kaitsevööndit puudutavate andmete kandmiseks maakatastrisse esitatud avaldust 30 päeva jooksul pärast ehitise valmimist või selle ümberpaigutamist, ei teki ehitise talumiskohustust ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda selle eemaldamist oma kinnisasjalt.

(8) Kaitsevööndi ulatuse, kaitsevööndi kaitsmise, tähistamise ja soovitud kaitsevööndis tegutsemise kohta kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

## 9.2 Tehnovõrgu ja -rajatise talumiskohustus

*Alus: Asjaõigusseadus*

§ 158. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga.

(3) Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

(4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.

(5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

### § 158<sup>1</sup>. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib *kinnisasja sundvõõrandamise seaduses* sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

(1<sup>1</sup>) Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb *elektrituruseaduse § 65 lõikes 1* sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse* tähenduses või võrguettevõtja *kaugkütteseaduse* või *maagaasiseaduse tähenduses* või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja *kaugkütteseaduse* tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust *elektroonilise side seaduse* tähenduses.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.

### 9.3 Tee kaitsevöönd. Tänavakaitsevöönd

*Alus: Ehituseadustik*

#### § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

(1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnanahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

(2) ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

(3) Tänavakaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

#### § 72. Tegevus tee kaitsevööndis

(1) Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada

lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

(3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.

(4) Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

#### **9.4 Võõral maatükil asuva tee ja raja kasutamine**

*Alus: Keskkonnaseadustiku üldosa seadus*

§ 33. Võõral maatükil asuva tee ja raja kasutamine

(1) Avalikult kasutatavaid teid ja erateid võib kasutada igäüks seadustes sätestatud ulatuses.

(2) Teid, mis ei ole rajatised, (edaspidi rada) võib kasutada jalgsi, jalgrattaga või muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Omanik ei või keelata eratee ega raja kasutamist jalgsi, jalgrattaga ega muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ega ole talle koormav. Eratee või raja kasutamise liigset koormavust eeldatakse õuemaal asuva eratee või raja korral, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **9.5 Avalikult kasutatav tee**

*Alus: Asjaõigusseadus*

§ 155. Avalikult kasutatav tee

(1) Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

(2) Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

(3) Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras.

*Alus: Liiklusseadus*

§ 5<sup>1</sup>. Teave tee seisundi ja kasutuskorralduse kohta

(1) Riigiteede seisundi, tee sulgemise ning tee kasutamise ja kaitse põhinõuete kohta annab teavet Maanteeamet.

§ 5<sup>2</sup>. Avalikult kasutatava tee omaniku õigused ja kohustused

(1) Avalikult kasutatava tee omanik on kohustatud:

1) kõrvaldama teelt liiklust ohustava või nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa, liiklusele ohtliku ehitise, prahi, hukkunud loomad ja linnud;

2) liiklusõnnetuse korral ja muus teisi liiklejaid ohustavas olukorras paigaldama tee kasutajat hoiatavad või liiklust ümbersuunavad liikluskorraldusvahendid.

(2) Kui pinnase sulamise, vihma või muude liiklust oluliselt mõjutavate tegurite tõttu on tee konstruktsioon nõrgenenud ja liiklus võib teed kahjustada või liigelda on ohtlik, võib avalikult kasutatava tee omanik tee või selle osa teatavaks ajaks sulgeda või teel liiklust piirata.

(3) Sõitjate turvalisuse tagamiseks peab avalikult kasutatava tee omanik hoolitsema nii tee kui ka sõitjate peale- ja mahamineku kohtade ohutuse eest.

(4) Reisijate ohutuse tagamiseks võib avalikult kasutatava tee omanik seada nii ajutisi kui ka alalisi piiranguid muude sõidukite liiklemiseks ühissõidukite marsruudil.

§ 5<sup>3</sup>. Liiklusväline teabevahend

(1) Liiklusvälise teabevahendi paigaldamise loa tee kaitsevööndisse, välja arvatud hoonetele,

annab tee omanik. Loa saamiseks tuleb taotlejal esitada teabevahendi joonis ja paigutuse skeem.

(2) Tee kaitsevööndi alale võib paigaldada liiklusvälise teabevahendi, mis:

- 1) ei eksita liiklejat ega varja tema eest liikluskorraldusvahendit;
- 2) ei raskenda liikluskorraldusvahendi eristamist;
- 3) ei ohusta liiklust liikleja pimestamisega ega tähelepanu hajutamisega;
- 4) ei piira nähtavust ristmikul.

(3) Teele ja tee kaitsevööndi alale ei või paigaldada liiklusvälist teabevahendit, mis oma kujult, värvilt või kujunduselt on selline, et seda võidakse pidada liikluskorraldusvahendiks.

(4) Liiklusvälise teabevahendi paigaldamise nõuete eiramisega tekitatud kahju peab liiklejale hüvitama teabevahendi omanik.

(5) Euroopa teedevõrgu teele ja selle kaitsevööndi alale võib liiklusvälise teabevahendi paigaldada ainult rööpselt tee teljega.

(6) Maantee kaitsevööndi alale võib liiklusvälise teabevahendi paigaldada käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tingimustel, kui teabevahendi sõiduteepoolse serva kaugus sõidutee äärest on vähemalt 12 meetrit.

(7) Liiklusvälise teabevahendi omanik kannab kõik kulutused seoses teabevahendi paigaldamise, hoiu ja kõrvaldamisega.

(8) Teele või tee kaitsevööndisse tee omaniku või tee kaitsevööndi maa omaniku nõusolekuta paigaldatud liiklusvälise teabevahendi peab teabevahendi omanik tee omaniku või tee kaitsevööndi maa omaniku nõudel viivitamata kõrvaldama. Nõude täitmata jätmise korral on tee omanikul või tee kaitsevööndi maa omanikul õigus teabevahend kõrvaldada. Teabevahendi kõrvaldamise kulud kannab teabevahendi omanik.

## 9.6 Elektripaigaldise kaitsevöönd

*Alus: Elektriturseadus*

§ 3 p 9. Elektripaigaldis on elektrienergia tootmiseks, edastamiseks, muundamiseks, mõõtmiseks, müügiks või tarbimiseks kasutatavate seadmete, juhtide ja tarvikute paigaldatud talitluslik kogum.

*Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"*

§ 2 lg 2 Maakaabel on pinnasesse paigaldatud jõu- või sidekaabel.

§ 2 lg 3 Õhuliin on maapinna kohal kandetarinditele paigaldatud paljas- või kaetud juhtmega või õhukaabliga liin.

§ 10. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- 4) 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit;
- 5) 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit.

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.



(4) Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes 100 meetri kaugusel ning jõgedes 50 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(5) Laevatatavate siseveekogude veepinna kohal asuva õhuliini kaitsevöönd on piki liini kulgev õhuruum, mida mõlemalt poolt liini teljest 100 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### **9.7 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd**

*Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus*

§ 3<sup>1</sup>. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;

2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;

3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

(3) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust.

*Alus: Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 "Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus"*

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;

3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;

2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;

3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;

4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;

5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevõõnnesse – 5 m.

§ 5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste kaitsevöönd

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

### 9.8 Sideehitise kaitsevöönd

*Alus: Elektroonilise side seadus<sup>1</sup>*

§ 2 Mõisted

25) Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast, samuti tehnovõrk ja -rajatis *asjaõigusseaduse* tähenduses.

*Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"*

§ 2 Terminid

(2) Maakaabel on pinnasesse paigaldatud jõu- või sidekaabel.

(3) Õhuliin on maapinna kohal kandetarinditele paigaldatud paljas- või kaetud juhtmega või õhukaabliga liin.

§ 14. Sideehitise kaitsevöönd

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal – 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;

2) siseveekogudel – 100 meetrit sideehitise keskjoonest;

3) merel – 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.

### 9.9 Kaitsevööndis tööde tegemine ja selles teavitamine

*Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"*

§ 5. Kaitsevööndis tööde tegemine ja sellest teavitamine

(1) Kaitsevööndiga ehitise hooldus- ja remonditöödest tuleb teavitada kinnisasja omanikku kaitsevööndiga ehitise omanikule teadaolevate kontaktandmete vahendusel.

(2) Kinnisasja omanikku ei pea teavitama:

1) ettenägematust vajadusest tekkinud vältimatutest ja edasilükkamatutest kaitsevööndiga ehitise avariitöödest;

2) hooldus- ja remonditöödest, kui neid töid tehakse avalikult ligipääsetaval kinnisasjal ning nende töödega seonduvalt ei tehta pinnasetöid, ei piirata juurdepääsu kinnisasjale ega riivata muul viisil kinnisasja omaniku õiguseid;

3) hooldus- ja remonditöödest, kui kinnisasja omanik on kaitsevööndiga ehitise omanikule sellekohase soovi esitanud.

(3) Kui kaitsevööndis asub ka teine kaitsevööndiga ehitis, peab selle avariid likvideeriv või plaanilisi töid tegev isik teavitama enne avariid likvideerimisele asumist või plaanilise töö alustamist kaitsevööndiga ehitise omanikku toimunud avariist. Kaitsevööndiga ehitise omanik teavitab avariid likvideerivat isikut kaitsevööndiga ehitise asukohast ning vajadusel saadab avariikohale oma esindaja, kes täpsustab kohapeal kaitsevööndiga ehitise asukohta.

(4) Kaitsevööndiga ehitise asukohta ei või muuta kaitsevööndiga ehitise omanikku teavitamata ja viimase nõusolekuta.

(5) Vältimaks kaitsevööndiga ehitise kahjustamist, võib kaitsevööndiga ehitise omanik nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Samuti võib maakaabelliinide puhul nõuda maakaabli täpse asukoha väljaselgitamiseks pinnase käsitsi lahtikaevamist.

§ 9. Kaitsevööndis puude, põõsaste ja okste raiumine.

(1) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus raiuda kaitsevööndis kasvav ja kaitsevööndiga ehitist ohustav puu, põõsas ja oks sellest kinnisasja omanikku eelnevalt teavitades. Kinnisasja omanik ei tohi takistada kaitsevööndis puu, põõsa ja oksa raiumist.

(2) Kaitsevööndiga ehitise riket või selleks ohtu põhjustav puu, põõsas ja oks tuleb eemaldada. Riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama. Sellisest tööst teavitatakse kinnisasja omanikku esimesel võimalusel.

(3) Kaitsevööndis puu, põõsa ja oksa raiumisel peab kaitsevööndiga ehitise omanik raiutud põõsad ja oksad koguma vallidesse või käitlema muul, kinnisasja omanikuga kooskõlastatud viisil. Puude raiumisel peab kaitsevööndiga ehitise omanik kooskõlastatult kinnisasja omanikuga langetatud puud laasima, järkama ja ladustama kinnisasja omaniku poolt näidatud kohta, kuid mitte kaugemale kui kinnisasja piirile. Raiutud materjali edasise käitlemise korraldab kinnisasja omanik.

## **9.10 Veehaarde sanitaarkaitseala**

*Alus: Veeseadus*

§ 28. Veehaarde sanitaarkaitseala

(1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(2) Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 3–51 sätestatud juhud, on:

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga;

2) 50 m puurkaevude rea teljest mõlemale poole, 50 m rea äärmistest puurkaevudest ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa, kui vett võetakse põhjaveekihi kahe või enama puurkaevuga;

3) 200 m veevõtukohast ülesvoolu, 50 m allavoolu ning 50 m veevõtukohast mõlemale poole mööda veekogu kaldaga risti tõmmatud ja veevõtukohta läbivat joont, kui vett võetakse vooluveekogust;

4) veekogu akvatoorium koos 90 m laiuse kaldavööndiga, kui vett võetakse seisuveekogust.

(3) Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

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

2) 30 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud;

3) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 50 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud vastavalt veehaarde ja põhjavee seisundi eksperdi hinnangule, mille on koostanud hüdroteoloogiliste uuringute tegevusluba omav isik, ning sanitaarkaitseala vähendamiseks on saadud Terviseameti kirjalik nõusolek.

§ 28<sup>1</sup>. Kitsendused veehaarde sanitaarkaitsealal

(1) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine;
- 2) metsa hooldamine;
- 3) heintaimede niitmine;
- 4) veeseire.

(2) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

(3) Voolu- ja seisuveekogude veehaarde sanitaarkaitsealal rakendatakse:

1) käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kitsendusi Kirde-Eesti ja Narva linna veehaaretel, Narva jõel ja Tallinna linna veehaardel Ülemiste järvel;

2) looduskaitseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi teistel veekogudel ja Tallinna linna veehaarde käesoleva lõike punktis 1 nimetatata veekogudel.

(4) Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel ja veekogu akvatooriumi osal, mis jääb veehaarde sanitaarkaitsealasse.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kitsendustega veehaarde sanitaarkaitsealal ei ole kallasrada. Sanitaarkaitsealal võivad viibida ainult need inimesed, kes täidavad keskkonnajärelevalve ja tervisekaitse, veehaarderajatiste teenindamise, metsa hooldamise, heintaimede niitmise ja veeseirega seotud tööülesandeid.

(6) Kui veekogu sanitaarkaitsealal on vaja teha veekogu või sanitaarkaitseala enda korrashoiuks vajalikke käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatata töid, annab selleks Keskkonnaameti nõusolekul loa kohalik omavalitsus.

### **9.11 Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja**

*Alus: Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja reoveepumplade ehitiste veekaitsemeetmed”*

§ 8. Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja

(1) Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui vooluhulk on üle 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 20 meetrit.

(2) Kui ei ole võimalik täita lõikes 1 kuja kohta esitatud nõudeid, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanalisatsiooni omanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku.

### **9.12 Geodeetilise märgi kaitsevöönd**

*Alus: Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord”*

§ 3. Geodeetiline märk ja selle asukoha tähis

(1) Geodeetiline märk on kohtkindlalt maapinnale, maapõue, ehitisse või suurde piisava stabiilsusega loodusliku kivisse paigaldatud ja tähistatud rajatis.

(2) Kõrgusvõrgu märki nimetatakse reeperiks. Eristatakse süva-, põhja-, pinnase-, sein- ja fundamentaalreepereid.

(3) Geodeetiline märk tähistatakse, arvestades geodeetilise võrgu liiki ja geodeetilise märgi asukohta.

(4) Geodeetiline märk ja selle asukoha tähis paigaldatakse geodeetilise töö käigus.

#### § 17. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus

- (1) Pinnases ja looduslikus kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest.
- (2) Riikliku geodeetilise võrgu I ja II klassi märgi ning fundamentaalreperi kaitsevöönd on viis meetrit märgi keskmest.
- (3) Eesti globaalse positsioneerimise püsijaamade referentsvõrgu püsijaama antenni kaitsevöönd on kolm meetrit püsijaama antenni paigalduskonstruksioonist.
- (4) Ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuunas.
- (5) Ehitise siseruumi paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on viis meetrit märgi keskmest horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit märgi keskmest vertikaalsuunas.
- (6) Ajutistele märkidele kaitsevööndit ei kehtestata.

#### § 18. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemine

- (1) *Ruumiandmete seaduse* § 26 lõikes 1 nimetatud tegevuseks luba sooviv isik peab vähemalt 30 päeva enne planeeritud tööde alustamist esitama geodeetilise märgi omanikule sellekohase kirjaliku taotluse koos tegevuse kirjelduse ja põhjendusega.
- (2) Geodeetilise märgi omanik teavitab taotlejat lõikes 1 nimetatud taotluse rahuldamisest või rahuldamata jätmisest 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates.
- (3) Riigile kuuluva geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutseda sooviv isik esitab taotluse Maa-ametile.

#### *Alus: Ruumiandmete seadus<sup>1</sup>*

#### § 25. Geodeetiliste märkide kaitse

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust.

#### § 26. Tegevuse korraldamine geodeetilise märgi kaitsevööndis

- (1) Geodeetilise märgi kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi, eelkõige:
  - 1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustööde tegemine, puude ja põõsaste istutamine, puude langetamine, jäätmete ladestamine ning oma tegevusega geodeetilise märgi korrosiooni põhjustamine;
  - 2) pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.
- (2) Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule taotluse. Loa andmise otsustab märgi omanik hiljemalt 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates.
- (3) Geodeetiliste märkide tähistamise korra, kaitsevööndi ulatuse ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

#### § 23. Geodeetiliste märkide paigaldamine

- (1) Kinnisasja omanik peab lubama paigaldada kinnisasjale maapinnale ja maapõue ning kinnisasjal asuvale ehitisele geodeetilisi märke, kui nende paigaldamiseks puudub muu tehniliselt või majanduslikult otstarbekam võimalus.
- (2) Kinnisasjale seaduslikul alusel paigaldatud geodeetilised märgid ei ole maatüki olulised osad *tsiviilseadustiku üldosa seaduse* § 54 lõike 1 tähenduses.

(3) Riiklike geodeetiliste tööde käigus paigaldatud geodeetiliste märkide omanik on Eesti Vabariik, kohalike geodeetiliste tööde käigus paigaldatud geodeetiliste märkide omanik on kohaliku omavalitsuse üksus.

(4) Kinnisasja omanik peab lubama teostada geodeetilise märgi hooldustöid ning tagama juurdepääsu märgile. Kui kinnisasjal asuv geodeetiline märk on kahjustatud või hävinud, peab kinnisasja omanik sellest viivitamata teavitama asukohajärgset valla- või linnavalitsust. Kui kahjustatud või hävinud geodeetiline märk kuulub riigile, peab valla- või linnavalitsus teavitama sellest Maa-ametit.

(5) Geodeetilise märgi paigaldamine ehitisele ei tohi oluliselt kahjustada ehitise välisilmet ega takistada ehitise sihipärasest kasutamist.

(6) Geodeetilise märgi paigaldamisel tekkivaks kahjuks ei loeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.

(7) Geodeetiliste tööde tegemiseks võib kinnisasjale paigaldada ajutisi märke ja markeeringuid ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta. Pärast tööde lõpetamist on tööde teostaja kohustatud ajutised märgid ja markeeringud kõrvaldama.

### **9.13 Kinnismälestise kaitsevöönd**

*Alus: Muinsuskaitseadus*

§ 25. Kaitsevöönd ja selles kehtivad kitsendused

(1) Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd.

(2) Kaitsevööndi ülesanded on:

1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus;

2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

(3) Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta.

(4) Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele kinnismälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi.

(5) Kinnismälestise kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning valdkonna eest vastutava ministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 12.

(6) Kaitsevööndit ei kehtestata:

1) muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti;

2) kalmistul paiknevale kinnismälestisele.

(7) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;

2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

(8) Käesoleva paragrahvi lõikes 7 nimetatud loa väljaandmise korra ja loa vormi kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

(9) Muinsuskaitseala kaitsevööndi ulatus, selles kehtivad nõuded ja kitsendused määratakse muinsuskaitseala põhimääruses. Muinsuskaitseala kaitsevööndi võib jaotada erinevas mahus kitsendustega osadeks.

(10) Nõuded üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega. Muinsuskaitse eritingimustes

nähakse ette muinsuskaitseala, kinnismälestiste või nende kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse tagamise nõuded.

§ 26. Avalik juurdepääs kinnismälestisele

(1) Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igapäev vaba juurdepääs.

(2) Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igapäev vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni.

(3) Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras.

(4) Muinsuskaitseamet võib juurdepääsu kinnismälestisele piirata, kui vaba juurdepääsuga ohustatakse mälestist.

#### **9.14 Planeeringuga tehtavad servituutide/kitsenduste seadmise ettepanekud**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks erakrunte läbivatele tehnovõrkudele. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Kruuntidele POS 41 ja POS 42 planeeritud maanteeäärsed kergliiklusteed on mõeldud avalikuks kasutamiseks ning nende kohta tehakse ettepanek servituudi seadmiseks.

Kruundile POS 37 tehakse ettepanek teeservituudi seadmiseks krundi POS 36 kasuks ning krundile POS 36 tehakse ettepanek teeservituudi seadmiseks krundi POS 37 kasuks.

Koormatava maa-ala ulatus ning vajadus määratakse projekteerimise käigus.

## **10. TEHNOVÕRGUD**

### **10.1 Olemasolev olukord**

Planeeritav ala paiknev Ääsmäe küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas. Väljavahi kinnistul asuvad „Vaadre” 10/0,4 kV alajaam, maakaabelliin, kaks alla 1 kV elektrivõrguühendust ja 10 kV keskpingeühendust MAIDLA:KEI. Paralleelselt Ääsmäe mõisa teega kulgeb ELA009 sidekaabel. Ääsmäe-Hageri maantee ja Karja tee ääres kulgevad sidetrassid. Väljavahi kinnistu loodnurka läbivad vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassid.

Planeeringuala lähinaabrusesse (lääne ja põhja poole) jäävad olemasolevad puurkaevud. Hageri tn 10 asuva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ulatub käesolevale planeeringualale.

Olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud on esitatud joonisel Tehnovõrgud.

### **10.2 Elektrivarustus**

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon on 17. veebruaril 2016 väljastanud tehnilised tingimused nr 238123 detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava elamurajooni toitealajaamaks KEILA 110/35/10 alajaam (Tutermaa küla, Harku vald) ja toitefiidriks MAIDLA:KEI fiider. Elamurajooni elektrienergiaga varustamine on ettenähtud „Laitse“ alajaama „Maidla“ 10kV fiidriple planeeritavatest alajaamadest ja rekonstrueeritavast "Vaadre" 10/0,4kV alajaamast.

Elamurajooni elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud kaks uut alajaama (kruuntidele POS 38 ja POS 39). Alajaamade asukohad on valitud elamurajooni koormuskeskmesse. Lisaks uutele alajaamadele on planeeritud rekonstrueerida olemasolev „Vaadre” alajaam planeeringuala loodeosas. Alajaamadele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud kaabelliinidega planeeritavast alajaamast ringtoitena. Kruvite piiridele teemaadel võimalusel kahe kinnistu kokkupuute kohas paigaldatakse transiitjaotuskilbid JK kahepoolse toitega ning liitumiskilbid LK põhiliselt ühe ja kahe arvestiga. Liitumiskilbid on planeeritud valdavalt mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Vastavalt tehnilistele tingimustele on liitumiskilpidesse ettenähtud liitumispunktide kaitsmed, pealülid ja arvestussüsteemid. Lisaks on planeeritud uute alajaamade lähedusse paigaldada tänavavalgustuse juhtimiskilbid. Jaotuskilpide varustamine elektrienergiaga on planeeritud 0,4 kV maakaablitega ringtoitena planeeritud alajaamadest. Planeeritav kaabel tuleb paigaldada teemaale.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Moodustatavatel elamukruvritel tuleb seada notariaalne maakasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks enne kinnistute müüki. Vastavalt tehnilistele tingimustele on pingestamine lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Väljaspool planeeringuala kulgevad kaablid ja nende seatavad servituudid on näidatud tehnovõrkude joonisel.

### **10.3 Tānavavalgustus**

Tānavavalgustusmastide orienteeruvad asukohad on näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel. Tānavavalgustuse toide on planeeritud uutest alajaamadest maakaabliga. Lisaks tuleb teostada ühendused tānavavalgustuse juhtimiskilpidega. Juhtimiskilbid on planeeritud paigaldada alajaamade lähedusse.

Planeeritavate kergliiklusteede äärde paigaldada valgustusmastid kõrgusega 4 – 6 m ning elamukvartali siseteede valgustamiseks paigaldada mastid kõrgusega 6 m. Rohealadel paiknevate teede valgustamiseks kasutada sobivaid pargivalgusteid.

Tānavavalgustuse täpsem lahendus, sealjuures arvutusliku piirkonna ja konfliktpiirkondade määramine, peab valmima projekteerimise käigus ja see peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 Teevalgustus – Osa 1 nõuetele. Tānavavalgustuse projekteerimisel lähtuda standardist CEN/TR 13201-1:2005 Road lightning-Part 1; EVS-EN 13201-2:2004 Road lightning-Part 2; EVS-EN 13201-3:2004 Road lightning-Part 3.

### **10.4 Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanalisatsioon**

AS Kovek on väljastanud 27. jaanuaril 2016 tehnilised tingimused käesoleva detailplaneeringu ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks.

Kõik torustikud ja muud torustike toimimiseks vajalikud rajatised on planeeritud avalikku kasutusse jäävale maa-alale. Enne ehitusloa väljastamist tuleb sõlmida AS-ga Kovek liitumisleping ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Seejärel sõlmida tarbimisleping. Rajatavad vee- ja kanalisatsiooni torustikud antakse üle vee-ettevõttele.

#### **10.4.1 Veevarustus**

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud järgmistest arvutuslikest veehulkadest:

1) Olmeveevarustus:

$$Q_{\max.\text{sek}} = 8,0 \text{ l/sek};$$

$$Q_{\max.\text{h}} = 17,0 \text{ m}^3/\text{tunnis};$$



$$Q_{\max d} = 80,0 \text{ m}^3/\ddot{o}p;$$

2) Välistulekustutus:  $Q_{vt} = 10,0 \text{ l/sek.}$

Ühisveevärgi planeerimisel on lähtutud Saue valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni kehtivast arengukavast ja olemasolevatest ÜVK torustikest Ääsmäe piirkonnas.

Veevarustuse rajamine on jagatud kaheks etapiks. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala ühisveega varustamiseks I etapis planeeritud ehitada ühisveetorustik (minimaalselt De110) alates olemasolevast veemagistraalst (De110) Mõisa tee 15 kinnistul kuni planeeritava reoveepumplani (POS 40). Uus veetorustik on planeeritud paralleelselt Ääsmäe mõisa teega paikneva olemasoleva amortiseerunud malmtorustiku kohale. I etapis tuleb olemasolev amortiseerunud veetorustiku lõik ühendada ümber uuele torustikule. I etapis tuleb lahendada ka ajutise tuletõrjemahuti rajamine krundile POS 40.

Ühisveevarustuse rajamise II etapis on ettenähtud Ääsmäe küla magistraalse veetorustiku väljaehitamine piki Ääsmäe mõisa teed ja Kasesalu tänavat kuni Salu tänava ristmikuni. Ringtorustiku ehitamise käigus tuleb tuletõrjevee tagamiseks rajada hüdrandid ja I etapis rajatud tuletõrjemahuti jääb varuks vajadusel suurema vooluhulga tagamiseks. Tuletõrjemahuti täpne asukoht ja tehniline lahendus täpsustatakse veeprojekti koostamise käigus.

Planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks on planeeritud veetorustike ringvõrk koos maapealsete tuletõrjehüdrantidega. Veetorustikud rajatakse avalikus kasutuses olevale või avalikku kasutusse jäävale maale ühisveevärgitorustikena. Moodustavate kruntide tarbeks on kruntide piirist kuni 1 m väljapoole ette nähtud paigaldada kinnistute maakraanid (koos spindli ja kapega), mis jäävad liitumispunktideks ühisveevärgiga.

Torustike minimaalne paigaldussügavus on 1,8 m. Veetorustikud on ette nähtud PE torudest surveklassiga  $PN \geq 10/SDR11$ . Liited tuleb teha elektrikeevisliitmikena. Kõik plastiktorud märgistada spetsiaalse avastuslindi või -traadiga. Täpsed ühenduskohad, ühendustorustike läbimõõdud ja muud parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kinnistute perspektiivsele veevajadusele.

Veevarustussüsteemi ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringualaga külgnevate alade võimaliku veevajadusega, detailplaneeringu käigus tekkivate uute kruntide veevajadusega. Veevarustuse projekteerimisel tuleb torustikud projekteerida ringtoitena ja hargnemisel näha ette sulgarmatuur igasse suunda.

#### **10.4.2 Tuletõrjeveevarustus**

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud hüdrantide paigaldamine (8 hüdranti). Hüdrandid on planeeritud paigutada avalikus kasutuses olevale haljasalale või teeäärsele haljasribale. Hüdrantide orienteeruvad asukohad on märgitud tehnovõrkude joonisele, täpne asukoht tuleb täpsustada edasiste projekteerimistöode käigus. Hüdrantide paigaldamisel tuleb arvestada sellega, et hüdrante oleks võimalik kasutada torustike läbipesuks.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb tulekustutuseks vajaliku vooluhulga 10 l/s saamiseks näha I etapis ette ajutise lahendusena tuletõrje veemahuti  $V=108 \text{ m}^3$  rajamine. Veevarustuse rajamise II etapis jääb veemahuti varuks vajadusel tuletõrje vooluhulga 15 l/s tagamiseks.

#### **10.4.3 Kanalisatsioon**

Kanalisatsioonilahenduse planeerimisel on lähtutud järgmistest arvutuslikest heitvete hulkadest:

1) Olmekanalisatsioon:

$Q_{\max.\text{sek}} = 12,0 \text{ l/sek};$   
 $Q_{\max.\text{h}} = 17,0 \text{ m}^3/\text{tunnis};$   
 $Q_{\max.\text{d}} = 80,0 \text{ m}^3/\text{ööp}.$

Ühiskanalisatsiooni planeerimisel on lähtutud Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kehtivast arengukavast ja olemasolevatest AS-le Kovek kuuluvatest ÜVK torustikest Ääsmäe küla piirkonnas. Planeeringuala ühendamine ühiskanalisatsiooniga toimub kahes etapis.

Ühiskanalisatsiooni toimimise tagamiseks on planeeritud kaks reoveepumplat, mis on omavahel ühendatud ja mille asukohad on näidatud detailplaneeringu tehnoorkude joonisel. Reoveepumplate täpne arv ja asukoht tuleb täpsustada projekteerimistööde käigus. I etapis tuleb ehitada reovee ületõstepumpla (POS 40) (võimsusega ca  $20 \text{ m}^3/\text{h}$ ) ja kanalisatsiooni survetorustik (De160) paralleelselt Ääsmäe mõisa teega planeeritud veetorustikuga ühes kaevikus. Liitumispunkt olemasoleva kanalisatsiooni survetoruga asub Mõisa tee 15 kinnistul. Reoveed kogutakse planeeringuala piires võimalikult suurel alalt isevoolelt kokku ning suunakse planeeritavatesse kanalisatsiooni reoveeülepumplatesse. Reoveed planeeringualalt, pumplatest kuni liitumispunktini on planeeritud ära juhtida survekanalisatsiooniga, millele enne ühendamist isevoole olemasoleva torustikuga on planeeritud voolurahusti.

Pumplate orienteeruv asukoht on planeeringus valitud järgmise arvestuse kohaselt:

1. Võimaldada isevoolelt heitvete suunamist pumplatesse võimalikult lühemalt;
2. Pumplad on paigutatud võimalusel planeeringuala madalkohtadele;
3. Võimaldada ka perspektiivselt lisanduvate liitujate suunamist pumplatesse.

Ühiskanalisatsiooni torustikud on planeeritud avalikult kasutatavale või avalikku kasutusse jäävale transpordimaale ühiskanalisatsioonitorustikena, veetorustikega ühes kaevikus. Torustike paigalduse alus on analoogne veetorustike alusega. Iga moodustatava kinnistu tarbeks on ette nähtud eraldi ühendustorustikud kuni kinnistu piirini koos kanalisatsiooni vaatluskaevuga (liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga). Ühiskanalisatsiooniga liitumispunktid on planeeritud kinnistute piiride äärde (0,5-1 meeter kinnistu piirist väljapoole) transpordimaale, veevarustuse liitumispunktide kõrvale. Reoveekanalisatsioonitorustike projekteerimisel lähtuda kvaliteedistandardist EN 1401-1 (Compact SN8).

Kanalisatsioonitrasside ehitusprojekti koostamisel arvestada käesoleva detailplaneeringu käigus tekkivate kruntide reovee ärajuhtimise vajadusega ning planeeringualaga külgnevate alade võimaliku reovee ärajuhtimise vajadusega. Ühendustorustike läbimõõdud ja muud parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kinnistute perspektiivsele vajadusele. Kinnistult kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele.

#### **10.4.4 Sademeveekanalisatsioon**

Planeeringuala piires ja ka lähiumbruses puudub sadevete eelvool kraavi, tiigi jne näol. Detailplaneeringuala elamukruntide katuseveed ja katendite sadeveed ei ole reostunud. Katendite sadeveed hajutatakse võimalusel haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

Sadevete ärajuhtimiseks hoonete katustelt on soovituslik seda taaskasutada, mille kohta on eraldi peatükk seletuskirja punktis 1.6.

Ärimaa sihtotstarbega kruntide (POS 36 ja 37) parkimisalade sadevetekanalisatsioon tuleb lahendada projekteerimise käigus. Parkimisaladele tuleb paigaldada liiva- ja õlipüüdurid.

Planeeringuala sadevete ärajuhtimiseks on tulevikus soovituslik rajada sadevetekanaliseerimine, mis tuleb lahendada hilisemate projekteerimistöödega. Sadevete otse juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Hilisemas projekteerimisstaadiumis tuleb arvestada Maanteeameti 22.04.16 tehniliste tingimustega nr 15-2/16-00032/246, millest tulenevalt ei tohi sademevett üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendusestevõime lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskevõime teostada läbilaskevõime. Teede sadevete ärajuhtimine tuleb lahendada teeprojekti koostamise käigus.

### **10.5 Sidevarustus**

Telia Eesti AS on väljastanud 23. veebruaril 2016 tehnilised tingimused nr 12630 detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringualal asuvad Telia maakaablite trassid. Vastavalt tehnilistele tingimustele on krunte varustav planeeritud sidekanaliseerimise trass ühendatud Kasesalu tn, Mõisa tee ja Hageri tee ristmikul asuva Telia valguskaabli kaevuga F01H26\_K04.

Elamurajooni sidevarustus on lahendatud fiiberoptiliste pinnasekaablitega. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks tuleb projekteerida ja rajada ühendus sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus (jaotus)kohani. Hoonete sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekanalitoru sisend igale planeeritud krundile. Kaablid on planeeritud paigutada avaliku kasutamise teemaadele, sõidutee äärde haljasala alla. Tööde teostamine Telia sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Väljastatud side alaste tehniliste tingimustega ei võta Telia Eesti AS endale sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

### **10.6 Soojavarustus**

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud üksiklamute puhul lahendada lokaalkütte (tahked kütteallikad, pellet, elekter, maaküte, õli, päikeseenergia) baasil. Elamute projekteerimisel tasub kaaluda energia- ja keskkonناسäästliku passiivmaja standardile tuginevat tehnoloogiat. Passiivmaja kasutab ära asukoha looduslike kütte-, jahutuse- ja valgustusvõimalusi, nii et ehitise energiavajadus on viidud miinimumini, mikrokliima on tervislik ning vajadus kunstliku valguse, ventilatsiooni, kütte ning jahutuse järele minimaalne. Eesmärk on vähendada loodava hoone ruumide kütte netoenergiavajadust 25 kW/h-ni köetava pinna ruutmeetri kohta aastas.

Ridaelamute küttesüsteemi ei ole lubatud lahendada puu- ega pelletküttega ning õhksoojuspumpadega. Ridaelamute soojavarustuseks võib kasutada heitõhu soojuspumpa, mida saab soovi korral kombineerida maasoojuspumbaga (kontuur kas horisontaalne, korvikujuline või ka vertikaalne ehk puurauk) või eraldiseisva maasoojuspumbaga.

Kahe korteriga elamutel ei ole lubatud puu- ega pelletkütet. Õhksoojuspumpad on lubatud rajada tingimusel, et kahe korteriga elamutel soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvestada, et tekkiv müra ei sega naabreid. Ehitusprojektides esitada soojuspumpade baasil kavandatavate küttesüsteemide müratasemete andmed. Võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.aasta määruses nr 42

esitatud müra normtaseme tagamiseks. Projektide seletuskirjades kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

**Tulenevalt Maanteeameti tehnilistest tingimustest tuleb riigiteega ristuvad tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil.**

## 11. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Ääsmäe küla Väljavahi, Põllu-Kaevu, Saksa kinnistute ja reformimata riigimaa ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja arendaja vahel 25. septembril 2017. aastal sõlmitud kokkuleppele.

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed, vajadusel riigitee laienduse, kõnniteed ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Moodustatavatel elamukruntidel tuleb seada notariaalne maakasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks enne kinnistute müüki.

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 kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Enne hoonete ehituslubade väljastamist tuleb rajada arendusega seotud teed ning kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis (alus EhS § 72 lg 2)). Hoonete kasutuslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud tehnovõrgud kuni krundini, millele kasutusluba väljastatakse.

Nii sõidu-, kergliiklus- kui ka kõnniteed on avaliku kasutusega ja antakse peale rajamist tasuta valla omandisse. Planeeringu koostamise ajal veel reformimata oleva riigimaa kavatseb Saue vald sõltuvalt seadusandluse hetkeseisust kas taotleda munitsipaalomandisse või taotleda riigilt vallale tasuta üleandmist. Reformimata maale kavandatud transpordimaa ning üldkasutatav maa on mõeldud piirkonna jalgteede ja haljasalade võrgustiku osadeks ning vajalikud nii käesoleva planeeringu elluviimiseks kui laiemalt Ääsmäe tiheasumi elanikele kasutamiseks. Reformimata maale kavandatud elamukrundid (ridaelamukrunt ja kaksikelamukrunt) on vajalikud Ääsmäe piirkonna arengu soodustamiseks. Saue valla arengukava rahvastiku ja maakasutuse peatükis on piirkonna arenguvajadusena märgitud, et Ääsmäe kandis tuleb otsida võimalusi elanike arvu suurendamiseks ning selle elluviimiseks on eesmärgi 4.1 all ette nähtud tegevus nr 6 „Ääsmäe kui valla lõunaosa kandi arengu soodustamine erinevate planeerimis-projektitegevuste kaudu (kodud noortele peredele, uued põllumajandusklastri ettevõtted ja töökohad, turismi ja vaba aja veetmise tegevused jms).“ Antud elamukrundid oleksidki sobivad noorte perede jaoks kodude rajamiseks. Tulenevalt Maanteeameti tehnilistest tingimustest tuleb kõik planeeritava alaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

**KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**  
**ÄÄSMÄE KÜLA VÄLJAVAH, PÕLLU-KAEVU, SAKSA kinnistute, reformimata riigimaa**  
**ja lähiala detailplaneering**

JRK NR	KOOSKÕLASTAJA	KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV/NR	KOOSKÕLASTUSE ÄRAKIRI	ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUSED
1	Aktsiaselts KOVEK Juhatuse liige Aare Sõer	02.06.2016	Kooskõlastab	Originaalkaust – Digiallkirja kinnitusleht	
2	Elektrilevi OÜ  Enn Truuts	11.05.2016 Nr 8873280901	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Enn Truuts	Originaalkaust – Kooskõlastuskiri Digiallkirja kinnitusleht	Kooskõlastamise nõue on seletuskirja p.10.2 Elektri-varustus.
3	Maanteeamet  Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	06.05.2016 Nr. 15-2/16- 00032/282	KOOSKÕLASTATUD Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga: Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Palume arvestada, et Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala	Originaalkaust – Kooskõlastuskiri Digiallkirja kinnitusleht	Kooskõlastus es esitatud nõuded on sisseviidud seletuskirja p. 4 Liiklus-korraldus

			juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.		
4	Päästeameti Põhja Päästkeskus Viktoria Tilk	27.05.2016	Kooskõlastab /allkirjastatud digitaalselt/ Viktoria Tilk	Originaalkaust – Digiallkirja kinnitusleht	
5	Telia Eesti AS	16.05.2016	Aavo Sepp	Originaalkaust –	
6	Väljavahi kinnistu omanik	18.05.2016	Kooskõlastatud Aldo Tatter	Originaalkaust – Kooskõlastusleht	
7	Põllu-Kaevu kinnistu omanik	20.05.2016	Kooskõlastatud Meelis Niin	Originaalkaust – Kooskõlastusleht	
8	Saksa kinnistu omanik	20.05.2016	Kooskõlastatud Villu Pahk	Originaalkaust – Kooskõlastusleht	
9	Maa-amet	09.09.2016 nr 6-3/16/10541-3	Seisukoha andmine Anne Toom	Originaalkaust- Kooskõlastuskiri	

Koostajad:  
Arhitekt-planeerija Kristi Jõemets  
Planeerija Liina Talistu