

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamise kohta (Saue Vallavalituse veebileht, 05.08.2014)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamise kohta (Eesti Päevaleht, 01.08.2014)
- 3 Detailplaneeringu kehtestamise otsus (Saue Vallavalitsuse korraldus nr 578, 29.07.2014)
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta (Saue Vallavalitsuse veebileht, 19.06.2014)
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta (Eesti Päevaleht, 02.06.2014)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise, avalikustamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Registrite ja Infosüsteemide Keskuse veebileht, 27.05.2014)
- 7 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta (Saue Vallavalituse veebileht, 27.05.2014)
- 8 Detailplaneeringu vastuvõtmise, avalikustamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Saue vallavalitsuse korraldus nr 403, 20.05.2014)
- 9 Kokkulepe nr 4-11.8/124/2014, 29.04.2014
- 10 Juhkomäe 1 kinnistu detailplaneeringu läbivaatamise protokoll, 31.01.2012
- 11 Väljavõte Saue Vallavalitsuse ehituskomisjoni protokollist 08.02.2007
- 12 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Eesti Päevaleht, 19.08.2006)
- 13 Detailplaneeringu algatamise otsus (Saue Vallavalitsuse korraldus nr 780, 08.08.2006)
- 14 Juhkomäe 1 katastriüksuse asendiplaan ja katastriüksuse plaan

II SELETUSKIRI 1

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD | 1 |
| 2 | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK | 1 |
| 3 | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 1 |
| 3.1 | MAAOMAND | 2 |
| 3.2 | KEHTIVAD KITSENDUSED | 2 |
| 4 | PLANEERINGUS KAVANDATU | 3 |
| 4.1 | ÜLDOSA | 3 |
| 4.1.1 | Vastavus üldplaneeringule | 3 |
| 4.1.2 | Üldised arhitektuurinõuded | 4 |
| 4.1.3 | Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused..... | 5 |
| 4.1.4 | Nõuded ehitusprojektide koostamiseks | 6 |
| 4.1.5 | Kavandatud kitsendused | 6 |
| 4.2 | LIIKLUSKORRALDUS | 9 |
| 4.3 | KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD | 11 |
| 4.3.1 | Haljastus ja heakord | 11 |
| 4.3.2 | Jäätmekäitlus | 12 |
| 4.3.3 | Nõuded ehitusprojekti koostamiseks..... | 12 |
| 4.4 | TULEOHUTUSNÕUDED | 12 |
| 5 | TEHNOVÕRGUD | 13 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.1 | VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON | 13 |
| 5.1.1 | Üldosa..... | 13 |
| 5.1.2 | Veevarustus | 13 |
| 5.1.3 | Kanalisatsioon | 14 |
| 5.1.4 | Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht | 15 |
| 5.2 | ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS..... | 16 |
| 5.2.1 | Elektrivarustus..... | 16 |
| 5.2.2 | Tänavavalgustus | 17 |
| 5.3 | SIDEVARUSTUS | 17 |
| 5.4 | GAASIVARUSTUS | 18 |
| 5.5 | NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS..... | 18 |
| 6 | PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE..... | 20 |

III LISAD

- 1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 7836102 (Juhkomäe 1)
- 2 Aktsiaselts KOVEK tehnilised tingimused 10.10.2013
- 3 Elektrilevi OÜ (endise Eesti Energia Jaotusvõrgu osaiingu Tallinn-Harju regioon) tehnilised tingimused nr 200320, 27.04.2012
- 4 Elion Ettevõtte Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 19219306, 17.05.2012
- 5 aktsiaselts ESMAR EHITUS tehnilised tingimused 07.05.2012

IV JOONISED

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | Asukoha skeem | DP-1 |
| 2 | Tugiplaan | DP-2 |
| 3 | Põhijoonis | DP-3 |
| 4 | Hoonestuskava ettepanek (illustratiivne joonis) | DP-3-1 |
| 5 | Juurdepääsu skeem | DP-3-2 |
| 6 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-4 |
| 7 | Keskpinge kaabelliinide ja sidekanalisatsiooni skemaatiline plaan | DP-E-2 |
| 8 | Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem | VK-1 |

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Muud kehtivad õigusaktid

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, Osaihing Geomap, töö nr T-053-11, juuni 2011

Planeeritava ala suuruseks on ~6,27 hektarit.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Jagada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas asuv Juhkomäe 1 kinnistu kruntideks
- Määrata moodustatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse väikeelamute ehitamiseks
- Määrata hoonestustingimused
- Määrata juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamine

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Juhkomäe 1 maaüksusel. Planeeringualast kagusse jääb Laagri alevik. Planeeritavat ala läbib põhjast (loodest) ja läänest kruusatee. Maa-ala asub Laagri-Harku maanteest (Instituudi tee) ~1 km kaugusel.

Maapind on tõusuga lõuna-kagu suunas (absoluutkõrguste vahemik 25,4...27,4 m). Tegemist on sööti jäänud põllumaaga. Väärtuslikku kõrghaljastust alal ei ole.

Laagri-Harku maanteelt saab alguse kruusakattega Kotka tee. Lõunapoolne juurdepääs planeeritavale maa-alale on Kotka teelt mööda kruusakattega eramaid läbivat teed.

Kirdepoolne juurdepääs planeeritavale maa-alale on Laagri-Harku maanteelt algavalt kirde-edelasuunaliselt eramaid läbivalt kruusateelt.

Planeeritava ala naabruses on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, mis on osaliselt juba ellu viidud. Planeeringualast idas on rajatud Poku tee äärne hoonestus.

Planeeringuala läbivad piki põhjapoolse kruusatee loodeserva ja piki läänepoolse kruusatee idaserva kulgevad maaparandussüsteemi eesvoolu kraavid. Kraavide servad on võsastunud.

Saue valla üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala tiheasustusala väikeelamute tsooni. Planeeringualast läände jääb Väana jõgi, mille kallast pidi kulgeb rohekoridor. Planeeringuala läänekülge jääb Väana jõe kalda 100 meetrisesse piiranguvööndisse ja Väana jõega piirnevasse rohevõrgustiku koridori. Väana jõe 50 m ehituskeeluvöönd ulatub planeeringuala lääneküljele vaid väga väikeses ulatuses.

3.1 MAAOMAND

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

| Nr | Aadress | Pindala | Registriosa nr | Katastritunnus | Sihtotstarve | Omanik |
|----|------------|---------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------|
| 1 | Juhkomäe 1 | 6,27 ha | 7836102 | 72701:001:0156 | Maatulundus- maa 100% | Osühing Favorte |

3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Maaparandussüsteemi eesvoolu kraavidel on ehituskeeluvöönd ulatusega 25 m kraavi servast ja veekaitsevöönd ulatusega 10 m kraavi servast
- Väana jõe kalda piiranguvöönd 100 m (looduskaitseeadus)
- Väana jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m (looduskaitseeadus)
- Saue valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku koridori

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1 ÜLDOSA

Detailplaneeringus on kavandatud Juhkomäe 1 kinnistu jagamine 28 krundiks, millest 23 krunti on kavandatud üksikelamutele, 2 krunti haljasalaks, 2 krunti tänavamaaks ning 1 tootmiskaaks.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning Saue valla üldplaneering. Selle alusel on põhjapoolsest olemasolevast kruusateest kagusse kavandatud väikeelamuala ja loodesse, kavandatud rohevõrgustiku alale, üldkasutatav haljasala. Haljasala on kavandatud kruntidele pos 26 ja 27. Lisaks on kõikide planeeringuala lääneserva kavandatud elamukruntidele planeeritud hooned selliselt, et need jäävad moodustatavate kruntide idaküljele.

Krundi jaotuse ja ehitusõiguse ulatuse määramisel on tuginetud Saue valla ehitusmääruses esitatud nõuetele uushoonestuse kavandamiseks tiheasustusosal:

- Üksikelamukrundi minimaalseks suuruseks on kavandatud 1500 m²
- Planeeritavast alast vähemalt 15% moodustab üldkasutatavad haljasalad
- Väikeelamu ehitamiseks moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele on lubatud püstitada üks kuni kahekorruline üksikelamu ja 2 ühekorrulist abihoonet

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

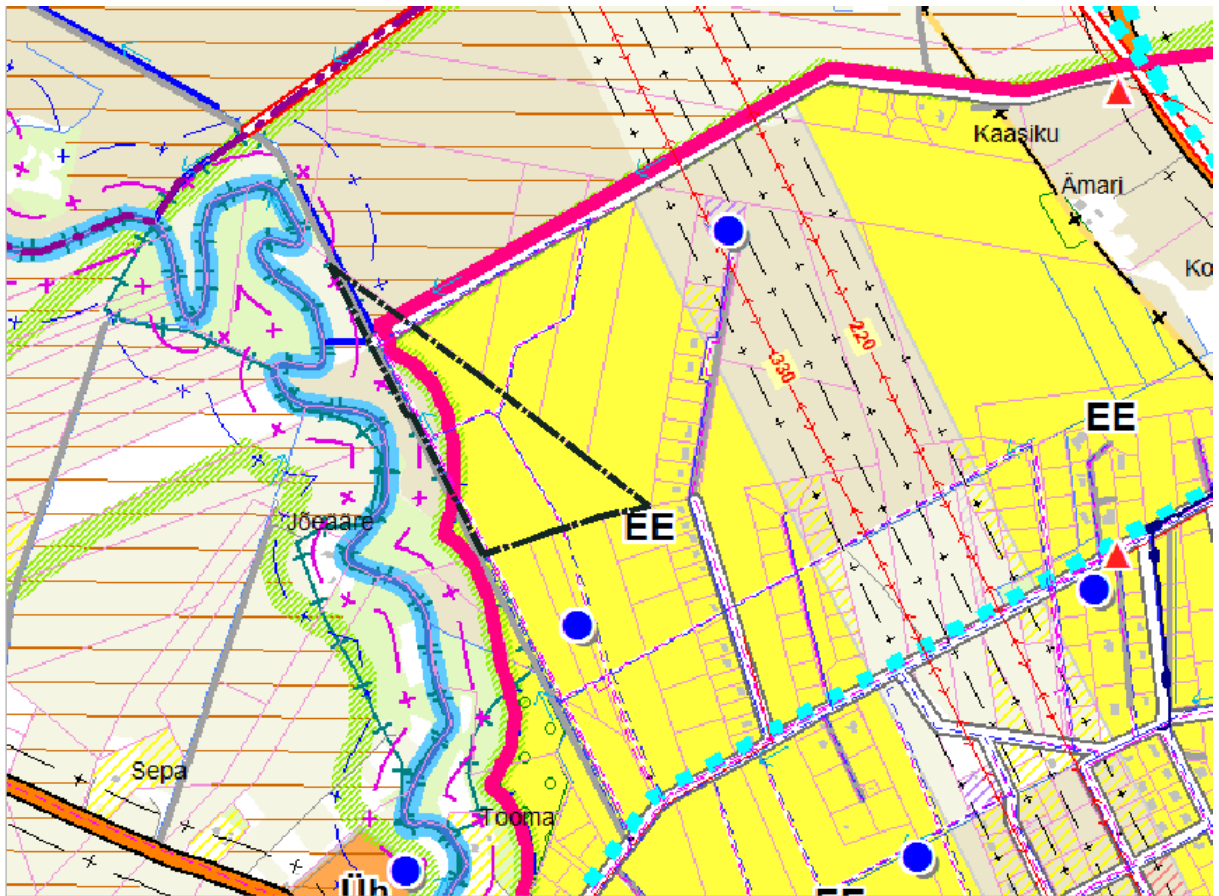
Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeerimisel tuleb lähtuda Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimis põhimõtetest – tiheasustusosal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab olema 1500 - 2400 m².




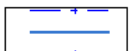
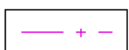

Planeeringuala läänekülj jääb Vääna jõe kalda 100 meetrisesse piiranguvööndisse ja Vääna jõega piirnevasse rohevõrgustiku koridori.

Saue valla üldplaneeringu järgi kuulub rohevõrgustik täpsustamisele detailplaneeringutes. Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute puhul tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima. Käesoleva planeeringuga on see tagatud. Rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugi- ehk tuumalal langeda alla 90 %. Tugi- ehk tuumalad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitsealine, keskkonnakaitsealine jne) alad, rohekoridorid on siduselemendid tuumalade vahel. Seega planeeringualale jääv rohekoridor on siduselemendina käsitletav.

Väikeelamute alale on kavandatud üksikelamukrundid, mille ehitusõiguse ulatuse määramisel on võetud aluseks Saue valla ehitusmääruses sätestatud tingimused. Selle alusel on põhjapoolsest olemasolevast kruusateest kagusse kavandatud väikeelamuala ja loodesse, kavandatud rohevõrgustiku alale, üldkasutatav haljasala (sotsiaalmaa). Haljasala on kavandatud krundile pos 26 ja 27. Lisaks on kõikide planeeringuala lääneserva kavandatud elamukruntidele planeeritud hooned selliselt, et need jäävad moodustatavate kruntide idaküljele.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



| | |
|---|-------------------------------|
|  | PLANEERITAVA ALA PIIR |
|  | PERE- JA RIDAELAMUMAA |
|  | TIHEASUSTUSALA |
|  | VOOLUVEEKOGU PIIRANGUVÖÖNDIGA |
|  | VOOLUVEEKOGU EHITUSKEELUVÖÖND |
|  | ROHEVÕRGUSTIK |

4.1.2 Üldised arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine;

Katuseharja suund: paralleelne või risti krundi esipiiriga;

Katusekalle: 20°...50°;

Katusekattematerjal: katusekivi, plekk või ruberoid;

Välisviimistlusmaterjalide valik: vältida imiteerivaid materjale;

Piirded: kõrgusega kuni 1,5 m,

tänavapoolsed piirded soovitavalt puitlippidest kooskõlas krundile projekteeritud elamuga, kruntidevahelised piirded traatvõrgust paneelidena, kombineeritud haljastusega (hekk, ronihaljastus).

4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Tingimused üksikelamukruntide hoonestamiseks:

- Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Eluhooned kuni 2-korruselised. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9 m, abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5,5 m (1-korruseline)
- Maksimaalne ehitusalune pind krundil on 350 m²
- Tulenevalt pinnasevee kõrgest tasemest keldrikorruseid mitte kavandada
- Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusaluse pindalaga, v.a kasvuhoone) võib rajada ainult ehitusalasse
- Piirdeaedade kõrgus: 1,5 meetrit
- Üksikelamu krundid on vähemalt 1500 m² suurused
- Kruntide täitmine lubatud vastavalt põhijoonisel esitatud hoonete ±0.00 maksimaalsetele absoluutkõrgustele.
- Planeeringualale ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskanalpalgil.

Planeeritaval maa-alal on kavandatud moodustada 28 krunti, millest 23 krunti on ette nähtud elamumaa sihtotstarbega üksikelamukruntideks (koos abihoonetega). Moodustatud on ka sotsiaalmaa sihtotstarbega avalikult kasutatavad haljasala krundid (pos 26 ja 27), transpordimaa sihtotstarbega krundid (pos 24 ja 25) tagamaks juurdepääsu planeeritavatele elamukruntidele ning tootmismaa sihtotstarbega krunt planeeritavale reovee kanalisatsiooni pumplale.

Pos nr 27 kinnistule rajatakse lastemänguväljak koos autoparklaga. Kuna tegemist on rajatistega, siis planeeringu joonisel neid kajastatud ei ole.

Kavandatud üldkasutatavad haljasalad moodustavad 22% planeeritavast alast.

Ehitusõiguste tabel

| Pos nr | Krundi suurus m ² | Sihtotstarve | Hoone maksimaalne kõrgus m | Maapealsete korruste arv | Hoone-alune pind m ^{2**} | Hoonete arv krundil* |
|--------|------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1 | 1534 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 2 | 1518 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 3 | 1503 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 4 | 1510 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 5 | 1500 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 6 | 1535 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 7 | 1514 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 8 | 1644 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |

| | | | | | | |
|----|-------|---------------|---|---|-----|-----|
| 9 | 1514 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 10 | 1648 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 11 | 1503 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 12 | 1509 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 13 | 1504 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 14 | 1700 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 15 | 1870 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 16 | 1649 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 17 | 1817 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 18 | 1582 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 19 | 1582 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 20 | 1567 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 21 | 1513 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 22 | 1524 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 23 | 1585 | Elamumaa | 9 | 2 | 350 | 1+2 |
| 24 | 9618 | Transpordimaa | - | - | - | - |
| 25 | 2856 | Transpordimaa | - | - | - | - |
| 26 | 3446 | Sotsiaalmaa | - | - | - | - |
| 27 | 10351 | Sotsiaalmaa | - | - | - | - |
| 28 | 61 | Tootmismaa | - | - | - | - |

*Planeeritud elamumaa kruntidele võib ehitada ühe elu- ja kaks abihoonet. Abihoonete kõrgus on maksimaalselt 5,5 m (1-korruselised). Igale krundile võib täiendavalt rajada kasvuhoone.

** Hoonealune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Hoonealuse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppede, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

4.1.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Tehnovõrgu valdajate nõuded:

- Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

4.1.5 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste servituutide seadmiseks:

- Krundile pos 1 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 2 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 2 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1,4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 3 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.

- Krundile pos 4 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 4 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 5 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 6 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 7 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 8 on määratud alajaama kaitsevöönd 2 m.
- Krundile pos 8 on määratud servituudi vajadusega ala trafoalajaama rajamiseks krundile, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 8 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile ning TV kilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 8 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale MP ja KP kaablikoridorile, koridori laiusega 2,6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 8 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile, koridori laiusega 1,5 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 9 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 9 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1,5 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 10 on määratud alajaama kaitsevöönd 2 m.
- Krundile pos 10 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 10 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 11 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 11 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 12 on määratud alajaama kaitsevöönd 2 m.
- Krundile pos 12 on määratud servituudi vajadusega ala trafoalajaama rajamiseks krundile, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 12 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 12 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale MP ja KP kaablikoridorile, koridori laiusega 2,6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 12 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 13 ulatub kanalisatsioonipumpla kuja kuni 3 m ulatuses.
- Krundile pos 13 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 13 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 4 m, võrgu valdaja kasuks.

- Krundile pos 13 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale MP kaablikoridorile, koridori laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 14 ulatub kanalisatsioonipumpla kuja kuni 1 m ulatuses.
- Krundile pos 14 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 14 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 15 ulatub kanalisatsioonipumpla kuja kuni 1 m ulatuses.
- Krundile pos 15 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 15 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 16 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 16 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 17 reoveekanalisatsioonipumpla kuja 20 m.
- Krundile pos 17 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 18 ulatub kanalisatsioonipumpla kuja kuni 2,5 m ulatuses.
- Krundile pos 18 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 19 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 20 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 21 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 22 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 22 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale veetorule, koridori laiusega kuni 1,5 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 23 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 23 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale MP kaablikoridorile, koridori laiusega kuni 1,5 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale MP kaablikoridorile, koridori laiusega kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale KP kaablikoridorile, koridori laiusega kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale drenitorule, koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale reovee kanalisatsioonitorule, koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale veetorule, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablikoridorile, koridori laiussega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale reovee kanalisatsiooni survetorule, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale gaasitorule, koridori laiussega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 24 on määratud servituudi vajadusega ala perspektiivsele veetorule, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 25 reoveekanaliseerimispuumpla kuja 20 m.
- Krundile pos 25 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablikoridorile, koridori laiussega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 25 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale sademevee kanalisatsioonitorule, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 25 on määratud servituudi vajadusega ala perspektiivsele veetorule, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 25 on määratud servituudi vajadusega ala perspektiivsele reovee kanalisatsioonitorule, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 26 reoveekanaliseerimispuumpla kuja 20 m.
- Krundile pos 27 on määratud servituudi vajadusega ala perspektiivsele veetorule koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Krundile pos 28 on planeeritud reoveekanaliseerimispuumpla, kujaga 20 m.
- Krundile pos 28 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavale jaotus- või liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS

Laagri–Harku maanteelt (Instituudi tee) pääseb Kotka teele. Üks juurdepääs planeeritavale alale on Kotka teelt alguse saavalt Tiiri 2 ja Viitavälja kinnistute ning lähiala detailplaneeringus kavandatud teelt.

Kotka teest põhja pool saab Laagri-Harku maanteelt (Instituudi tee) alguse veel üks kirde-edelasuunaline tee. Teine juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud sellelt teelt alguse saavalt Joosepi ja Rätsepa kinnistute detailplaneeringus kavandatud teelt.

Juurdepääsuteed on planeeringuala sees omavahel ühendatud.

Planeeritavale alale on kavandatud transpordimaa krunt (pos 24), mis tagab juurdepääsu kõikidele väikeelamukruntidele.

Tagamaks planeeringuala lääne- ja loodeküljel asuvate teekoridoride säilimine on kavandatud transpordimaa krunt pos 25.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

| Pos nr | Ehituse otstarve/ liik | Norm. arvutus | Normatiivne parkimis-kohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 2 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 3 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 4 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 5 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 6 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 7 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 8 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 9 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 10 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 11 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 12 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 13 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 14 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 15 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 16 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 17 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 18 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 19 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 20 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 11151

Harjumaa, Saue vald, Alliku küla
Juhkomäe 1 kinnistu detailplaneering

| | | | | |
|----|--------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| 21 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 22 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 23 | Planeeritav ühepereelamu | Elanik: 1-2 kohta Külaline: 1 koht | 3 | 3 |
| 24 | Transpordimaa | - | - | - |
| 25 | Transpordimaa | - | - | - |
| 26 | Sotsiaalmaa | - | - | - |
| 27 | Sotsiaalmaa | - | - | - |
| 28 | Tootmismaa | - | - | - |
| | | KOKKU | 69 | 69 |

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeritavast tegevusest ei tulene otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtivate piirangutega:

- Planeeringuala lääne- ja loodeküljel asuvate maaparandussüsteemi eesvoolu kraavide ehituskeeluvööndisse pole ehitisi kavandatud.
- Väana jõe kalda piiranguvöönd 100 m.
- Väana jõe kalda ehituskeeluvööndisse 50 m pole ehitisi kavandatud.
- Üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku koridor säilib.

Planeeritavat ala katab dreneažitorude võrgustik, mis detailplaneeringu elluviimisel osaliselt likvideeritakse. Sellest lähtuvalt tuleb sajuvete ärajuhtimiseks rajada korrapärane dreneažisüsteem. Selle rajamisel on soovitatav konsulteerida vastava ala spetsialistidega.

Planeeritavat ala läbivad maaparandussüsteemi eesvoolu kraavid, millel on ehituskeeluvöönd 25 m kraavi servast ja veekaitsevöönd 10 m kraavi servast. Elamukruntidega pos 17-23 piirneva kraavi hooldamine toimub teisel pool kraavi asuvalt teelt. Seega piirded saab rajada krundi piirile. Ka ülejäänud kraavide hooldamine toimub kraavidega piirnevate teedelt.

4.3.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on kõrghaljastuseta. Planeeringus on kavandatud kolm sotsiaalmaa krunti, kuhu saab rajada avalikuks otstarbeks kõrghaljastatud alad ning lastemänguväljakutega varustatud puhkealad. Kokku moodustavad kavandatud haljasalad 22% planeeritavast alast.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Kinnistuomanikel on soovitatav haljastada krundid haljastusprojekti alusel.

4.3.2 Jäätmekäitlus

Et võimaldada olmejäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ette nähtud kohtadesse.

Konteinerid tuleb paigutada vähemalt 3 meetri kaugusele naaberkrundi piirist.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.3.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tagada Kivila kinnistul paikneva maaparandussüsteemi toimimine.
- Tulenevalt maaparandusseaduse § 45 lõige 2 peab maavaldaja maaparandussüsteemi (krundil pos 26) ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandushoiutöid tagamaks maaparandussüsteemi vastavus nõuetele.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-3 tuleohutusklassile vastav. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Planeeritavate elamute tulekustutusvesi 10 l/s saadakse planeeritava joogivee torustiku peale ühendatud tuletõrjehüdrantidest. Tuletõrjehüdrandid ehitatakse välja vastavalt EVS 812 osa 6-le.

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Ka tehnovõrkude asukoht on skemaatiline ning täpsustatakse edasistes projektstaadiumites.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts KOVEK 10.10.2013 tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 847-3:2003 Ühisveevärk. Osa 3.Veevärgi projekteerimine
- EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- EVS 843:2003 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2005 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- KT 02 *Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02*
- EV määrus nr 55, 28.09.1999. Tee projekteerimise normid ja nõuded
- Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr 315, 27.10.2004, „Ehitisele ja selle osale esitavad tuleohutusnõuded“

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020, Laagri-Alliku kogumisala lahendus
- K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05165 „Tiiri 2 ja Viitavälja maaüksuste detailplaneering“
- K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05167 „Joosepi ja Rätsepa maaüksuste detailplaneering“
- Merindorf OÜ töö nr 012030 „Kotka tee veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike projekt“

5.1.2 Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Saue valla tellimisel koostas Merindorf OÜ töö nr 012030 „Kotka tee veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike projekt“. Kotka tee perspektiivne Ø160 mm veetorustik ühendatakse olemasoleva Ø 160 mm torustikuga Kotka ja Tootsi teede ristmikul (vt joonis VK-1).

Juhkomäe 1 kinnistu veetorustik on ühendatud varem planeeritud „Joosepi ja Rätsepa maaüksuste detailplaneeringu“ (töö nr 05167) ning „Tiiri 2 ja Viitavälja maaüksuste detailplaneeringu“ (töö nr

05165) veevõrguga. Planeeritud alale on ette nähtud Ø110 mm veeühendus magistraalitorustikust Kotka teel.

Vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale on Kotka tänava veetorustik planeeritud ühendada mööda Soonesauna kinnistut Juhkomäe 1 kinnistu veevõrguga (ette nähtud perspektiivne veetorustik).

Täiendavalt on tulevikus võimalik tuua veetorustik Kotka tänavalt mööda Kaasiku teed ja ühendada (ringistada) planeeritud alaga.

Juhkomäe 1 kinnistu majandus-joogivee ja välistuletõrje veevajaduse tagamiseks on planeeritud Ø110 mm veetorustik (vaata joonis VK-1).

Igale kinnistule on ette nähtud Ø32 mm veeühendus ja liitumispunkt (LPV1), mis paikneb 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Planeeritava ala ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk kokku on 46 m³/d.

Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest.

Juhul, kui Juhkomäe 1 kinnistu detailplaneering realiseeritakse varem, kui „Joosepi ja Rätsepa maaüksikute“ detailplaneering, siis tuletõrjevee vajaduse tagamiseks tuleb ette näha veemahuti (V= 108 m³).

5.1.3 Kanalisatsioon

Olemasoleva olukorra kirjeldus

Piirkonnas puudub kanalisatsioonisüsteem.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Saue valla tellimisel koostas Merindorf OÜ töö nr 012030 „Kotka tee veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike projekt“.

Ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev Ø 160 mm reovee kanalisatsiooni survetorustik Kotka teel.

Planeeritud ala rooveed juhatakse eelvoolu ülepumpamise teel (vahepumpamisega).

Juhkomäe 1 kinnistu ning Joosepi ja Rätsepa maaüksuste (töö nr 05167) reovesi kogutakse kokku planeeritavate isevoolsete Ø160 mm torustikega ja pumbatakse Tiiri 2 ja Viitavälja maaüksuste (töö nr 05165) pumplasse (arengukavas PS9) ning Ø 250 mm kanalisatsioonitorustikku Kotka teel. Perspektiivne Ø 250 mm reovee kanalisatsiooni torustik suubub Kurra 6 kinnistul paiknevasse rooveepumplasse (Vaata joonis VK-1), kust rooveed pumbatakse perspektiivse Ø160 mm reovee kanalisatsiooni survetorustiku kaudu olemasolevasse Ø 160 mm reovee kanalisatsiooni suvetorustikku Kotka teel.

Juhkomäe 1 kinnistul on ette nähtud reovee kanalisatsiooni pumpla 20 m kujaga (PS36-arengukavas). Planeeritud kanalisatsiooni survetoru läbimõõt (\varnothing 160 mm) ning planeeritud ala pumpla asukoht vajadusel korrigeeritakse ehitusprojekti mahus.

Igale kinnistule on ette nähtud \varnothing 160 mm reovee kanalisatsiooniühendus ja reovee kanalisatsiooni liitumispunkt(LPK1), mis paikneb 1 m kinnistu piirist.

Planeeritava ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=46 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Sademevee eelvooluks on planeeritavat ala läbiv kraav.

Igale kinnistule on ette nähtud \varnothing 160 mm dreniühendus ja liitumispunkt (LPD1), mis paikneb 1 m kinnistu piirist. Liitumispunkti võib juhtida ainult katuse- ja drenivett.

Planeeritava sõidutee alla on ette nähtud drenitorustik tee pealt haljasalale valguva ülavee kogumiseks ja tee katendi konstruktsioonide kuivana hoidmiseks.

Olemasolev drenivõrgustik likvideeritakse ning naaberkinnistutelt tulev drenivesi juhitakse tänavamaal asuvasse drenitorustikku või kraavi. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Kvartalist sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on 30 l/s.

Kinnistute puhastamist vajav sademevesi puhastatakse kinnistu piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

Drenaažilahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

5.1.4 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Juhkomäe 1 kinnistu maht:

| | |
|---|-------|
| Veevarustus | |
| PE plasttoru \varnothing 110 mm PN10 | 810 m |
| PE plasttoru \varnothing 32 mm PN10 | 161 m |
| Reovee kanalisatsioon | |
| PE reovee kanalisatsioonitorud \varnothing 160 mm SN8 | 800 m |
| PE reovee kanalisatsiooni survetoru \varnothing 160 mm PN10 | 290 m |
| Dreenitorustik | |
| PP või PEH ehitusdreenitoru \varnothing 200 mm SN8 | 352 m |
| PP või PEH ehitusdreenitoru \varnothing 160 mm SN8 | 419 m |
| Sademevee kanalisatsioon | |
| PP sademevee kanalisatsioonitorud \varnothing 315 mm SN8 | 16 m |

Joosepi ja Rätsepa maaüksikute maht:

Veevarustus
PE plasttoru Ø110 mm PN10 440 m

Tiiri 2 ja Viivälja maaüksikute maht:

Veevarustus
PE plasttoru Ø110 mm PN10 430 m

Reovee kanalisatsioon
PE reovee kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8 250 m
PE reovee kanalisatsiooni survetoru Ø160 mm PN10 200 m

Kotka tänava projekti maht

(Planeeritud alast eelvooluni, vastavalt Saue valla arengukavale):

Veevarustus
PE plasttoru Ø160 mm PN10 845 m

Reovee kanalisatsioon
PE reovee kanalisatsiooni survetoru Ø160 mm PN10 1220 m
PE reovee kanalisatsioonitorud Ø250 mm SN8 240 m

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

5.2.1 Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ (endise Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regiooni) 27.04.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr 200320.

Elektrikoormuste tabel

| Pos. nr | Nimetus | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 2 baasil, Pa/Ia (kW/A) |
|---------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| | Eramud (kokku 23 tk) | 23 x 30/ 50 |
| - | Pumpla | 10 / 32 |
| - | Tänavavalgustuse kilp | 30 / 50 |
| | Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega) | 650 / 1100 |

Varem planeeritud alajaam nr 1 on ette nähtud Alliku küla, Joosepi ja Rätsepa kinnistute detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05165) tarbijate elektrivarustamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus planeeritud ala objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritava alajaama nr 2 baasil. Alajaama toide on ette nähtud Laagri alajaama Tooma 10 kV fiidri mastilt nr 62.

Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse krundi piiridele jaotus- ja liitumiskilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.2.2 Tänavavalgustus

Juhkomäe 1 kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud tänavavalgustus planeeritavate teede äärde. Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetest, Tallinna linna teevalgustusnormidest ja teistest normatiivdokumentidest.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid on ette nähtud paigaldada koonilistele 8 m terasmastidele, mastidevaheline samm on ≈ 30 m. Mastid paigaldatakse ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele.

Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Piirkonda on planeeritud üks tänavavalgustuse toite kilp, mis asub planeeritava alajaama nr 2 juures.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 17.05.2012 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 19219306.

Detailplaneeringus on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale kinnistule. Planeeritava ala sidekanalisatsiooni põhitrassid on seotud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 05165 „Tiiri 2 ja Viitvälja kinnistute ja lähiala detailplaneering“ ja K-Projekt Aktsiaseltsi tööga 05167 „Alliku küla Joosepi ja Rätsepa kinnistute detailplaneering“.

Planeeritav sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Objekti ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.4 GAASIVARUSTUS

Planeeritud ala on ette nähtud liita gaasivarustuse ühisevõrguga. Gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts ESMAR EHITUS 07.05.2012 väljastatud tehnilised tingimused.

Juhkomäe 1 kinnistu planeeringuga kavandatud hoonete küttegaasivarustus on ette nähtud planeeritud A-kategooria jaotusvõrgu baasil. Planeeringuala asub Kotka teele projekteeritud gaasitorustikest ca 600 meetri kaugusel. Sellest tulenevalt on suure tõenäosusega vaja planeeringualale rajada gaasivarustuse tagamiseks ka B-kategooria torustik. B-kategooria torustiku rajamise vajadus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites teostatava hüdraulilise arvutusega.

Planeeringuga kavandatud hoonete küttegaasivarustuse tagamiseks on planeeritud gaasijaotustorustike trass, kuhu vajadusel saab paigutada nii A- kui ka B-kategooria torustikud ühises kaevikus. Gaasirõhu redutseerimiseks A-kategooriale tuleb rajada koos gaasitorustike jaotusvõrguga ka rõhuregulaatorkapid – nende täpne asukoht teemaa-alal, arv ja tegelik vajadus määratakse järgnevates projektstaadiumites.

Detailplaneeringuga on lahendatud gaasitorustiku võimalik asukoht (torustiku koridor), mis täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Planeeritud kruntide gaasijaotusvõrguga ühendamiseks on ette nähtud maakraanidega harutorustikud – gaasivarustuste ühisevõrguga liitumise punktid. Liitumispunktid (maakraanid) on ette nähtud paigaldada moodustatavate kruntide piiridele teemaa-alale.

Planeeringuala ühendused gaasivarustuse ühisevõrguga on ette nähtud teha Juhkomäe 1 kinnistu piiridel (ühendused varem planeeritud maagaasi jaotustorustikuga).

Gaasitorustik on kavandatud maa-alusena, plastikust gaasitorudest. Planeeritava jaotustorustiku orienteeruv läbimõõt on Ø110 mm, tarnetorustikud Ø32 mm gaasirõhul 100 mbar (gaasirõhk ja toru läbimõõt täpsustatakse ehitusprojektiga).

5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elion Ettevõtte Aktsiaseltsilt täiendavad tehnilised tingimused.

- Planeeritava ala sidekanalisatsiooni põhitrassid on seotud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 05165 „Tiiri 2 ja Viitvälja kinnistute ja lähiala detailplaneering“ ja K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 05167 „Alliku küla Joosepi ja Rätsepa kinnistute detailplaneering“.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Planeeringuala saab veega varustada ning reovett kanaliseerida peale arengukava järgsete torustike väljaehitamist kuni olemasolevate torustikeni.
- Olemasolev reoveepumpla rekonstrueerida vastavalt täiendavatele reovee kogustele.
- Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
- Sademeveelahendus kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Gaasivarustus:

- Detailplaneeringu kohaselt planeeritud gaasivarustuse torustike ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused Esmar Gaas OÜ-lt;
- Planeeritud torustike asukohad teemaa-alal täpsustada nende ehitusprojektide koostamisel;
- Planeeringu kohaselt moodustatavate kinnistute gaasivarustuse teenuse osutamiseks tuleb sõlmida liitumislepingud ühisvõrguga liitumiseks ning sõlmida servituudi lepingud kinnistute omanike ja ühisvõrgu valdaja vahel;
- Kõik kooskõlastatud projektlahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

6 PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

6.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised, sh gaasitrassid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanaliseerimise ja drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

6.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 24 ja Pos nr 25 (sh kergliiklusteed), viima teed asfaltbetoonkatte alla detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

6.3 Arendaja on kohustatud peale punktis 6.2 toodud kohustuste täitmist tasuta vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 24 ja Pos nr 25.

6.4 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringus üldmaa krundile Pos nr 27 kavandatud autoparkla (murukivi katendiga liivalusel, vähemalt viis (5) kohta) ja lastemänguväljaku, millele on ettenähtud rajada järgmised rajatised: linnak, kiik (2-kohaline), ääristatud liivakast, vedrukiik ja ronila ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

6.5 Arendaja on kohustatud peale punktis 6.4 toodud kohustuste täitmist tasuta vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel viidatud üldkasutatava maa krundid (Pos nr 26 ja Pos nr 27).

6.6. Arendaja kohustub mitte taotlema detailplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui punktides 6.1 kuni 6.3 toodud kohustused on täidetud ning samuti on välja ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkude liitumispunkt vastavalt piirkonnas määratud vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja sõlmitud vastav liitumisleping Arendaja või detailplaneeringu kruntide igakordsete omanike ja vee-ettevõtja vahel.

6.7 Arendaja on teadlik, et vallal on õigus jätta rahuldamata ehitusloa taotlused, ja mitte väljastada ehituslube detailplaneeringus kavandatud elamumaa kruntide hoonestamiseks enne, kui Arendaja on täitnud punktides 6.4 ja 6.5 toodud kohustused, juhul kui arenduspiirkonnas elab ja kasutab elamumaakinnistuid regulaarselt vähemalt 50 % kavandatud hoonestuse mahust.

Vastavalt Arendaja ja Valla vahel sõlmitud Lepingule (Leping sõlmitud 29. aprill 2014 nr 4-11.8/124/2014), korraldab Kotka tee projekteerimise ja väljaehitamise Vald, mõistliku aja jooksul, sealhulgas tagab vald omal kulul ka tee-ehituseks vajaliku projektdokumentatsiooni koostamise. Arendaja ja Vald on sealjuures kokku leppinud, et Lepingu punktis kasutatud mõiste „mõistlik tähtaeg“ ei saabu enne, kui planeeringualale on väljastatud vähemalt 50% ulatuses ehituslube detailplaneeringus kavandatud elamumaa kruntide hoonestamiseks.

III LISAD

- 1 Väljavõtte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 7836102 (Juhkomäe 1)
- 2 Aktsiaselts KOVEK tehnilised tingimused 10.10.2013
- 3 Elektrilevi OÜ (endine Eesti Energia Jaotusvõrgu osühingu Tallinn-Harju regioon) tehnilised tingimused nr 200320, 27.04.2012
- 4 Elion Ettevõtted Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 19219306, 17.05.2012
- 5 aktsiaselts ESMAR EHITUS tehnilised tingimused 07.05.2012

V JUHKOMÄE 1 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

| Jrk nr | Kooskõlastav organisatsioon | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse täielik ärakiri | Kooskõlastuse originaali asukoht | Märkus |
|--------|--------------------------------------|--|--|----------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond | 09.01.2013 Nr 1881770355 | Juhkomäe 1 kinnistu detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Maie Erik/ | Joonis DP-4 Saue VV arhiiv | Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5. |
| 2 | Põllumajandusamet Harju keskus | 15.01.2013 Kiri nr 14-15/96-1 ja otsus nr 14-1.1/52 | Detailplaneeringu kooskõlastamine Otsustan kooskõlastada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450010540/001) Juhkomäe 1 kinnistu (katastritunnus 72701:001:0156) detailplaneeringu (Tallinn 2013, töö nr 11151) maaparandusehitise maa-alal maakorraldustoimingu kooskõlastamise teatises (lisatud 1 lehel) toodud tingimustel: 1.Tagada Kivila kinnistul paikneva maaparandussüsteemi toimimine. 2. Tulenevalt maaparandusseaduse § 45 lõige 2 peab maavaldaja maaparandussüsteemi (krundil | Kiri, otsus Saue VV arhiiv | 1. Täidetud, vt tehnovõrkude koondplaan. Tingimus on lisatud ka seletuskirja ptk 4.3.3. 2. Tingimus on lisatud seletuskirja ptk 4.3.3. |

| | | | | | |
|---|---------------|--------------------------|---|----------------------------------|---|
| | | | pos 26) ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandushoiutöid tagamaks maaparandussüsteemi vastavus nõuetele. Allkiri /Sulev Taul/ Harju keskuse juhataja | | |
| 3 | Esmar Gaas OÜ | 17.01.2013 Nr 0021-EG | Detailplaneeringu lahendus kooskõlastatud. Tingimused vaata kiri 17.01.2013 nr 0021-EG: 1. detailplaneeringu kohaselt planeeritud gaasivarustuse torustike ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused; 2. planeeritud torustike asukohad teemaa-alal täpsustada nende ehitusprojektide koostamisel; 3. planeeringu kohaselt moodustatavate kinnistute gaasivarustuse teenuse osutamiseks tuleb sõlmida liitumislepingud ühisvõrguga liitumiseks ning sõlmida servituudi lepingud kinnistute omanike ja ühisvõrgu valdaja vahel; 4. kõik kooskõlastatud projektlahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada | Joonis DP-4, kiri Saue VV arhiiv | Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5. |

| | | | | | |
|---|------------------------------|---------------------------|---|------------------------|---|
| | | | <p>Esmar Gaas OÜ-ga. Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Käesolev kooskõlastuse kaaskiri lisada projektdokumentatsioonile. Kooskõlastatud projektlahendus ei vähenda projekterija vastutust projektlahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele. Allkiri /Indrek Olesk/</p> | | |
| 4 | Elion Ettevõtted Aktsiaselts | 19.01.2013 Nr 20779139 | <p>Elion Ettevõtted AS (alljärgnevalt „Elion“) seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projekt vastab Elioni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 19219306 • Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast • Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel • Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised • Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused. | Kiri Saue VV arhiiv | Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5. |

| | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|---|--|
| | | | Projekt kooskõlastatakse märkustega: Planeeritava ala sidekanalisatsiooni põhitrassid on seotud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 05165 „Tiiri 2 ja Viitvälja kinnistute ja lähiala detailplaneering“ ja K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 05167 „Alliku küla Joosepi ja Rätsepa kinnistute detailplaneering“ Kooskõlastus kehtib kuni 18.01.2014 Allkiri /Marina Prigask/ | | |
| 5 | Osühing Favorte (planeeringust huvitatud isik ja Juhkomäe 1 kinnistu omanik) | 20.02.2013 | Kooskõlastatud Allkiri /Rainer Hinno/ juhatusel | Joonised DP-3 ja DP-4 Saue VV arhiiv | |
| 6 | Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo | 27.02.2013 Nr K-VT/19-2 | Kooskõlastatud Allkiri /Viktoria Tilk/ juhtivinspektor | Joonis DP-3, Sk lk 12 Saue VV arhiiv | |
| 7 | Osühing Krypton Group (Soonesauna kinnistu omanik) | 24.07.2013 | Kooskõlastatud Allkiri /Alo Koop/ juhatusel | Joonised DP-3, DP-4 Saue VV arhiiv | |
| 8 | Aktsiaselts KOVEK | 14.01.2014 | Kooskõlastatud Allkiri /Toivo Kallaspoolik/ | Joonis VK-1 Saue VV arhiiv | |

Projektijuht

Liisi Hallikma