

# KLOTOID

HARJU MAAKOND  
SAUE VALD, VANAMÕISA KÜLA  
JUHANI KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING

Töö nr. 100417

PROJEKTIJUHT I. HIMMIST  
PLANEERIJA P. HEIN

2018

# JUHANI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr. 100417

Tellija: Conmade OÜ

Planeerija: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Reg kood 10207096

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: [klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@klotoid.ee)  
[www.klotoid.ee](http://www.klotoid.ee)

MTR majandustegevusteed:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 14  
joonised 5

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON
  - 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
  - 1.2 Planeeringu eesmärk
  - 1.3 Lähtematerjalid
  - 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
  - 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
  - 1.6 Üldplaneeringuga arvestamine
  - 1.7 Kontaktvööndi analüüs
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS
  - 2.1 Krundijaotus
  - 2.2 Kruntide ehitusõigus
  - 2.3 Juurdepääsud ja parkimine
  - 2.4 Haljastus ja piirded
3. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS
4. PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
  - 5.1 Veevarustus
  - 5.2 Kanalisatsioon
  - 5.3 Sademeveekanaliseerimine
  - 5.4 Elekter
  - 5.5 Soojavarustus
  - 5.6 Side
6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
  - 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
  - 6.2 Tuleohutus
  - 6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine
7. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

### JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Kontaktvööndiskeem M 1:5000	leht 2
Tugiplaan M 1:500	leht 3
Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:500	leht 5

# VANAMÕISA KÜLAS JUHANI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU

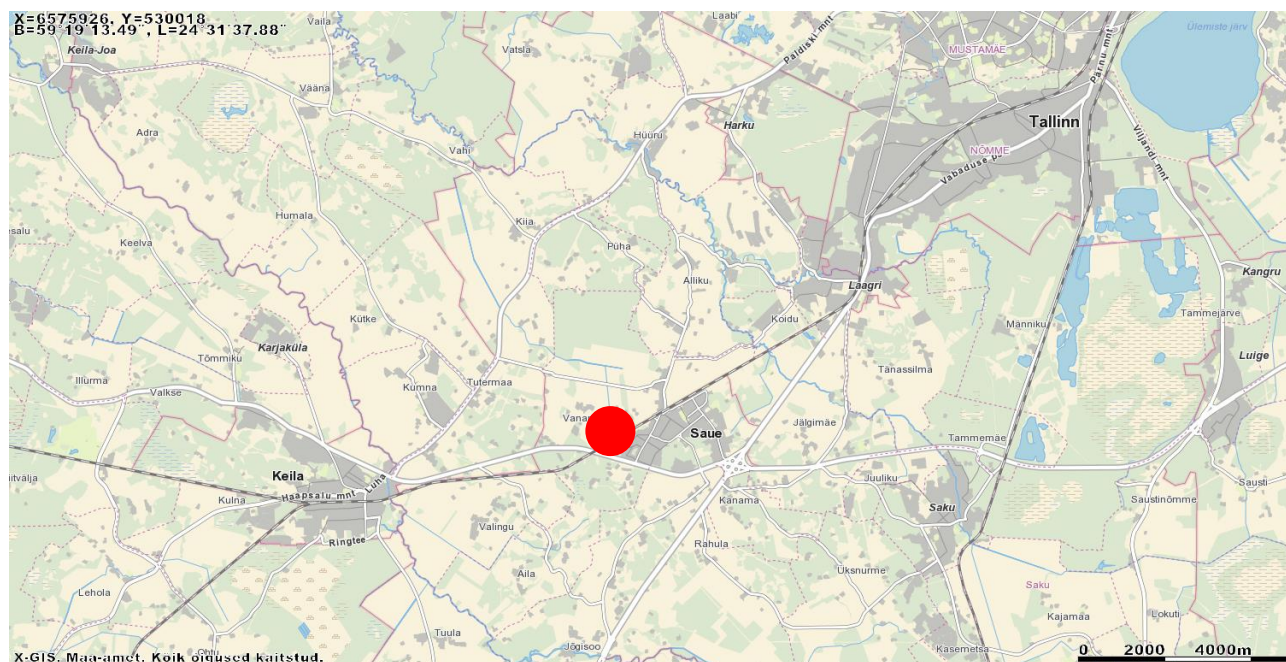
## S E L E T U S K I R I

### 1. LÄHTESITUATSIOON

#### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saue vallas Vanamõisa külas

Planeeritava ala suurus ca 1,1 ha.



 planeeritava ala asukoht

#### 1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva eesmärk on kinnistu kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine äri- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine ühe ärihoone rajamiseks.

Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

### 1.3 Lähtematerjalid

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 483 27.06.2017 detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.
- Saue valla üldplaneering.
- Saue valla arengukava 2014-2022 (2026)
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 kinnitamine
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Hades Geodeesia OÜ, 2012 töö nr 2299).
- Elektrilevi OÜ poolt 14.09.2017 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 302703.
- AS Kovek poolt 08.09.2017 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks.
- Eesti Vabariigi kehtivad seadused ja õigusaktid

### 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala on hoonestamata. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala piirneb lõunast Välja teega. Välja teest lõunapool paralleelselt teega asub raudtee. Teisel pool raudteed on Saue linn. Planeeringualast läänes asub Välja elamurajoon, kuhu Välja I ja Saueaugu maaüksuse detailplaneeringu alusel moodustatud 81 ühepereelamu krunti ja 11 ärimaa krunti. Põhjust ja idast külgneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeritaval Juhani kinnistul on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 02.09.2014 a. korraldusega nr 656 detailplaneering, mille alusel on lubatud kinnistu kruntimist neljaks üksikelamu maa, kaheks transpordimaa ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks.

Välja asumi ja Juhani maaüksuse vahele jääb Piirimetsa maaüksus, kuhu Saue vald on kavandanud rekreatsiooni ala. Kehtestatud detailplaneering näeb ette juurdepääsutee rajamist Välja teelt läbi Juhani kinnistu Piirimetsa kinnistule.

Enamus kinnistul asuvast kõrghaljastusest esineb maaüksuse lääneservas.

Juurdepääs kinnistule Välja teelt.

Maa-alal paiknevad madalpinge õhuliin ning kõrg- ja madalpinge maakaablid. Kinnistu paikneb Saue valla reoveekogumisalal.

## 1.5 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 15.08.2017	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Juhani	Janina Roosileht	10845 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	72701:002:2021	13973702 /

### Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	2 m madalpinge õhuliinist, 1 m elektrikaabli välisseinast ja 2 m jaotusseadme seinast	Elektrilevi OÜ	Juhani maaüksusel paiknevad madalpinge õhuliin, madal- ja kõrgepinge maakaablid, ja elektrikapp
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	25 m 35 kV elektriliinist	Elektrilevi OÜ	Juhani maaüksusel paiknev 35 kV elektriohuliin
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 73	Raudtee äärmise rööpme teljest 30 m	Saue vald	Planeeringuala piirneb raudteega
Saue valla üldplaneering Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003 a koostatud raudteemüra uuring	120m raudteest	Saue vald	Planeeringualast lõunas paikneva elektriraudtee sanitaarkaitsevöönd
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saue vald	Planeeringuala piirneb Välja teega

## 1.6 Üldplaneeringuga arvestamine

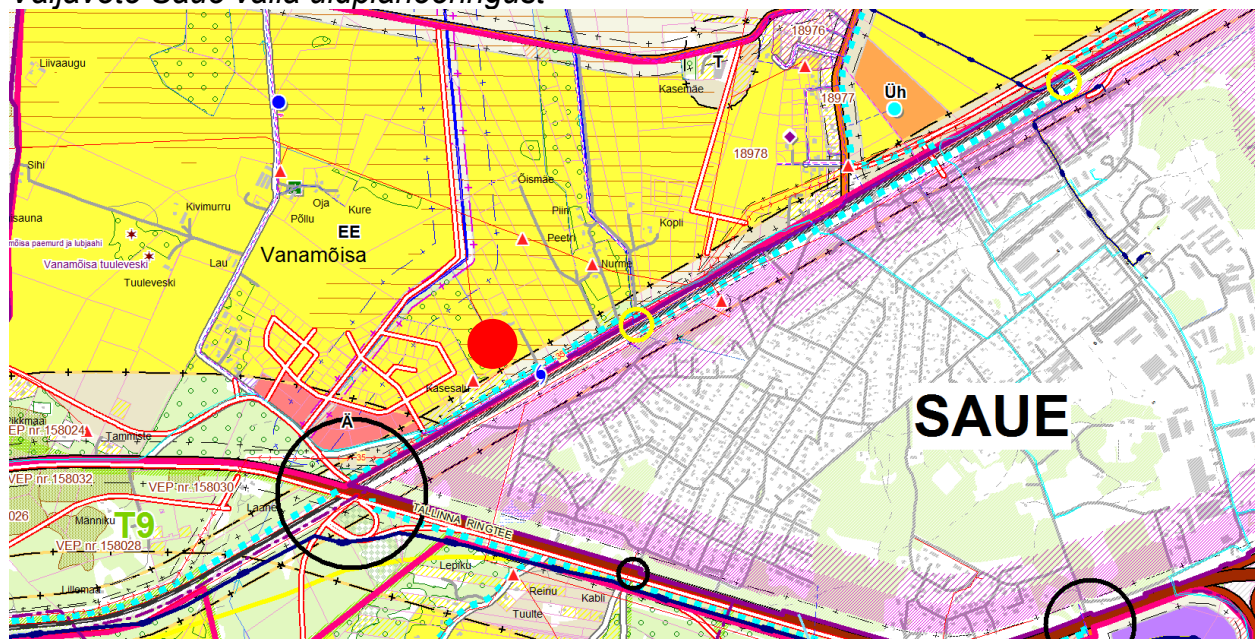
Saue valla üldplaneeringu (jõustus 01.01.2013) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu

(seletuskirja lk 7 punkt 4.1 ja lk 10 punkt 4.4) sätestavad, et maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest, st tuleb kavandada avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalikud perspektiivsed maa-alad ning uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalikud maa-alad.

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon on seisukohal, et Saue valla üldplaneering võimaldab lisaks elamumaa juhtotstarbele kuni 35 % ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu kinnistu maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ning ärihoone ehitamine Juhani kinnistule on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Saue Vallavalitsuse ja Saue Vallavolikogu maa ja planeeringute komisjoni hinnangul on funktsionaalselt seoselt planeeringuala asukoht igati sobiv pansionaadi püstitamiseks ning selleks on antud piirkonnas infrastruktuur.

Detailplaneeringu on kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2014 – 2022 (2026).

### Väljavõte Saue valla üldplaneeringust



● planeeritava ala asukoht

### 1.7 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringu ala asub logistiliselt heas asukohas. Valla keskus Saue linn asub teisel pool raudteed, sinna pääseb mööda Välja tee ja Tallinna ringtee kaudu kui ka Välja tee ja Suurevälja tee kaudu. Planeeringualast lääne poole jääb suurem elamuala Välja asum.

Raudtee ääres paiknevat kergliiklusteed mööda liikudes jäävad 20-30 minutilise jalutuskäigu kaugusele Saue Raudteejaam ja lähikauplused

Ca 7 minuti autosõidu kaugusel on Keila kesklinn ning Tallinna kesklinna jõuab ca 30 minutiga. Samuti on Saue linnas head busi- ja rongiühendused nii Keila kui ka Tallinnaga.

Välja asumi ja Juhani maaüksuse vahele jääb Piirimetsa maaüksus, kuhu Saue vald on kavandanud rekreatsiooni ala. Kinnistul asuv kõrghaljastus loob sobiva eelduse korrastatud parkmetsa rajamiseks, koos sinna juurde kuuluvate valgustatud jalutusradade ja puhkepaikadega.

Üheks oluliseks tingimuseks sobiva maaüksuse paiknevuse valikul on eakate majutusasutuse hoonete vahetut piirnemist kõrghaljastusega kaetud metsaalaga. Seeläbi saab rajada hubase kogu tervikuna läbimõeldud puhkeala, mida saavad kasutada nii eakate kodus, kui ka lähipiirkonnas paiknevad elanikud.

Samuti jäävad sobivasse lähedusse nii Vanamõisa Seltsimaja, kui Vanamõisa Vabaõhu-keskus, kus saaksid tegusad eakad osa võtta huviringide tööst jm. üritustest.

Planeeringuala tehnovõrkudega varustuse tase on hea. Rajatud on olmevee, reoveekanaliseerimisvõrk ning läheduses on olemas elektrivõrk.

Planeeritud eakatekodu asukoht on valitud kohta, mis jääb tiheasustusalade vahetuslähedusse, mis annab võimaluse suhtlemiseks ja erinevate teenuste tarbimiseks (transport, kaubandus, huviringid, arstiabi jne) samas on neist eraldatud looduslike aladega, mis eraldab liigest linnamüürist ja annab võimaluse looduses jalutada ja puhata.

## 2. PLANEERINGULAHENDUS

Juhani kinnistul on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 02.09.2014 a. korraldusega nr 656 detailplaneering, mille alusel on lubatud kinnistu kruntimist neljaks üksikelamu maa, kaheks transpordimaa ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kehtetuks.

Käesoleva tööga on kavandatud moodustada Juhani maaüksusest kaks krunti, milledest üks krunt, kasutusotstarbega majutushoone maa, kavandatakse eakate pansionaadi rajamiseks ning teine krunt, kasutusotstarbega tee ja tänava maa-ala, moodustatakse kavandatavale avaliku kasutusega teele Välja teelt kuni Piirimetsa maaüksuseni ning kergliiklusteele.

Ärimaa sihtotstarbega krundile on kavandatud 70 – 100 kohaline eakate majutus- ja teeninduskompleks.

Hoonestatavad alad on markeeritud detailplaneeringu põhijoonisel. Hoonestatava ala määramisel on lähtutud tuletõrjekujadest ja planeeritavast krundisisesest teest Hoonestusala suurendamiseks on 10 kV õhuliin planeeritud asendada maakaabelliiniga.

Hoonestus jaotub olemuslikult 2 osaks:

1 korpus - administratiiv- ja teeninduskorpus, kus asuvad kogu teenindamise, haldamise, toitlustamise, koosviibimiste, esmaabi (valve-raviarsti ruumid), protseduuride kabinetid, kehahoidus jm. erinevatele majutamisele tulenevatele funktsioonidele vajalikud ruumid. See korpus on ehitatud 2-korruselisena ja asetseb kinnistul kõige Välja tee poolsemas küljes.

2 korpus - majutuse- ja puhkekorpus, selles osas toimub majutamine, koos üld-puhkeotstarvetele suunatud ruumidega. Antud korpus on 1-korruseline (5 hoonet) ja selles paiknevad ~25-30 m<sup>2</sup> ühetoalised, eraldi WC-pesuruumi ja mini-köögiga majutusruumid. Kõik toad omavad privaatset rõdu/terrassi osa, mis avaneb haljastatud siseõuele. Lisaks on kavandatud omastega ühisteks üritusteks, koosviibimisteks puhketoad, laste mängutuba, raamatukogu, võimlemisruum, saun jt olmeruumid.



Kogu hoonete kompleks on omavahel ühendatud avarate sisekoridoridega.

Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva miljööga.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt võib ärimaa kruntidel täisehitusprotsent olla mitte rohkem kui 40%. Krunt 1 planeeritud täisehituseprotsent on 29%.

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon on andnud oma heakskiidu kinnistule rajada eakate pansionaat. Detailplaneeringu kehtestamine ja maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ei anna maaomanikele õigust kinnistule muu kasutusotstarbega ärihoone rajamiseks, mille kohta ei ole Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon seisukohta andnud. Kuna kinnistu asub elamualade läheduses, siis pole kinnistule lubatud rajada keskkonda saastavad ja müra tekitavaid tegevusi.

## 2.1 Krundijaotus

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Maakasutuse sihtotstarve
Juhani	10845	Maatulundusmaa 100%	Krunt 1	9803	Ärimaa 100%
			Krunt 2	1069	Transpordimaa 100%

## 2.2 Kruntide ehitusõigus

### 2.2.1 Krunt 1

Krundi pindala	9803 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Majutushoonete maa (eakate pansionaat), katastri sihtotstarve ärimaa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	1
Lubatud hoone maks. harja kõrgus:	30 % ulatuses 9 m, 70 % ulatuses 6 m
Katusekalle:	0-15°
Harjajoon:	paralleelne või risti Välja teega
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	2800 m <sup>2</sup>
Krundi täisehitusprotsent:	29%
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind:	3400 m <sup>2</sup>
Minimaalne tulepüsisusklass	TP2
Piirdeaia kõrgus:	1,50 m
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plast, tehiskivi).

## 2.2.2 Kruunt 2

Kruundi pindala	1069 m <sup>2</sup>
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala, katastri sihtotstarve transpordimaa
Lubatud hoonete maks arv kruundil:	0

## 2.3 Juurdepääsud ja parkimine

Juurdepääsu tee koos jalgteega on kavandatud olemasolevalt Välja teelt. Välja teelt on kavandatud kaks juurdepääsu. Kuna Piirimetsa kinnistule kavandatava rekreatsiooni ala külastatavus võib prognoositavalt olla päris suur, siis selleks, et tagada eakate majutuskeskuse privaatsus on kavandatud eraldi juurdepääsud. Üks juurdepääs on mõeldud pansionaadile ja teine on juurdepääs Piirimetsa kinnistule.

Kinnistu idaserva piirile rajatakse kinnistusisene teenindustee, mis külgneb kinnistu piirdeaiaga. Teenindustee minimaalne laius 3,5 m.

Piirimetsa kinnistu juurdepääs eraldatakse piirdeaiaga eakate majutusasutuse parkla alast.

Eakate majutuskeskusele juurde viiv teeala on koos juurde kuuluva kergliiklusteega on kavandatud varustada LED tänavavalgustusega.

Piirimetsa kinnistuni rajatav tee on kavandatud asfaltbetoonkattega. Eakate majutusasutuse juurdepääsutee kaetakse tolmuvaabakatendiga.

Parkimine lahendatakse kinnistu siseselt. Kui arvestada planeeritava hoone orienteeruvaks suletud brutopinnaks 3400 m<sup>2</sup> ning kasutades EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.1 ja võttes aluseks, et planeeringuala asub väikeelamute alal, on normatiivne parkimiskohtade arv 20 sõiduautot. Külalisparkla on kavandatud pansionaadist lõuna poole ja teenindusparkla põhja poole. Külalisparklas on ca 15 sõiduauto kohta ja teenindusparklasse on kavandatud ca 7 sõiduauto kohta, parkimiskohad on markeeritud planeeringu põhijoonisel. Vajadusel saavad teenindusparklas parkida ka bussid.

Juurdepääs Piirimetsa kinnistule on kavandatud avalikult kasutatavaks teeks.

## 2.4 Haljastus ja piirded

Kruunt 1 on kavandatud tarastada piirdeaiaga ja parklasse sissepääs varustatakse automaatselt suletava jalg- ja liugväravaga. Samuti on kavandatud kinnistu lääneservas asuvale parkmetsa alale pääsuks jalgväravad.

Idapoolse külje piirdeaiava vahetusse lähedusse rajatakse naaberkinnistutega eraldatuse saamiseks haljastusena sobilike igihaljaste puudega hekk(1,5-2,0m).

Kõrghaljastust esineb Juhani kinnistul ainult olemasolevast kraavist lääne poole jääval alal. Ülejäänud ala on lage või kohati võsastunud.

Kogu kinnistule on kavandatud rajada uut madal ja kõrghaljastust. Samuti on kõrghaljastus kaitsehaljastusena (soovitavalt kuusk) planeeritud Välja tee poolses parklaga piirnevas küljes. Kaitsehaljastuse eesmärk on püüda kinni Välja teelt ja raudteelt tulev tolm.

Uue madal ja kõrghaljastuse rajamise määrab kogu hoonestusala paiknevus ja sellekohane konkreetne lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Planeeritud piirete kõrgus on kõikuv, kuid maksimaalne kõrgus maapinnast ei ületa 1,5 meetrit.

Haljastus ja piirded tuleb rajada kinnistule sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast idapoole jäävatele elamukruntidele.

### 3. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Uuesauna mü 72701:002.1905	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	planeeritud 10 kV ja 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Krunt 1	AS Kovek	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool torustikku
Uuesauna mü	AS Kovek	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivne vee- ja kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool torustikku

### 4. PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 73	Raudtee äärmise rööpme teljest 30 m	Saue vald	Planeeringuala piirneb raudteega
Saue valla üldplaneering Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003 a koostatud raudteemüra uuring	120m raudteest	Saue vald	Planeeringualast lõunas paikneva elektriraudtee sanitaarkaitsevöönd
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saue vald	Planeeringuala piirneb Välja teega
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	2 m madalpinge õhuliinist, 1 m elektri kaabli välisseinast ja 2 m jaotusseadme seinast	Elektrilevi OÜ	Juhani maaüksusel paiknevad madalpinge õhuliin, madal- ja kõrgepinge maakaablid, ja elektrikapp
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	25 m 35 kV elektriliinist	Elektrilevi OÜ	Juhani maaüksusel paiknev 35 kV eletriõhuliin
Vabariigi Valitsuse 01.01.2002 määrus nr 171	10 m reoveepumplast	Saue vald	Krunt 1 maa-alale planeeritud reoveepumpla

„Kanaliseerimisvõime veekaitse			sanitaarkaitsekuja
-----------------------------------	--	--	--------------------

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1 Veevarustus

Veeteede saamiseks planeeritaval alal on AS Kovek 08.09.2017 väljastanud tehnilised tingimused. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate kruntide veeühendus kavandatud Välja tee ääres paiknevast ühisveevärgi torust. Kinnistu liitumispunkti- maakraan projekteerida kinnistu piirist 0,5-1,0m väljapoole Välja tee maa-alale. Veeühenduse asukohavalikul ja projekteerimisel arvestada perspektiivse edasiarendamise võimalusega. Planeeringuga on kavandatud ühisveevärgi liitumisvõimalus Uuesauna ja Saunavahi kinnistutele.

Tehnovõrkude tööprojekti koostamiseks detailplaneeringualale tuleb taotleda uued tehnilised ja liitumistingimused AS-ilt Kovek.

### 5.2 Kanalisatsioon

Reovee ära juhtimiseks planeeritaval alal on AS Kovek 08.09.2017 väljastanud tehnilised tingimused. Heitvee ärajuhtimine on planeeritud reovee ülepumplaga ja kinnistu heitvee suunamisega survetorustiku kaudu Välja tee olemasolevasse survekanalisatsioonisüsteemi, liitumispunktiks on maakraan survetorustikul, mis on planeeritud Välja tee maa-alale. Isevoolne kanalisatsioonitorustik kinnistul näha ette lahkvoolne, pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Planeeringuga on kavandatud ühiskanalisatsiooniga liitumisvõimalus Uuesauna ja Saunavahi kinnistutele.

Tehnovõrkude tööprojekti koostamiseks detailplaneeringualale tuleb taotleda uued tehnilised ja liitumistingimused AS-ilt Kovek.

### 5.3 Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala jääb endisele maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu alale. Hoonete rajamisega planeeritavatele krundile lõigatakse olemasolevad drenid läbi. Planeeringualale on kavandatud kraav ja sademevee torustikud, mille suublaks on planeeringualast läänepool asuv olemasolev kraav Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

### 5.4 Elekter

Elektrivõrguga liitumiseks on Elektrilevi OÜ 14.09.2017 väljastanud tehnilised tingimused nr 302703 ja 15.09.2017 väljastanud tehnilised tingimused nr 302701. Krunt 1 planeeritud peakaitse on 200A.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on elektrienergiaga varustamine kavandatud Vanamõisa küla Meremehe alajaamast. Liitumiskilp on kavandatud krundile teenindusala kõrvale.

10 kV õhuliin planeeritud asendada 10 kV maakaabliga (vt Tehnovõrkude skeemi).

Uuesauna kinnistu liitumiskilp on paigaldatud Juhani kinnistule. Liitumiskilp on kavandatud ümbertõsta uuesauna kinnistule ning kilbi toite õhuliin on kavandatud asendada 0,4 kV maakaabliga (vt Tehnovõrkude skeemi).

### 5.5 Soojavarustus

Hoonete kütmiseks kasutatakse keskkütte-süsteemile rajatud individuaalset katlasüsteemi.

Plan. hoone küttesüsteemi ei ole lubatud lahendada ning õhk-vesi ja õhk-soojuspumpadega.

Kõik hoonete korpused saavad nõuetele vastava sundventilatsiooni ja kliima-süsteemi, mis tagab ühtlase vajaliku ruumide õhuvahetuse ja siseruumi temperatuuri.

## 5.6 Side

Sideühenduse saamiseks küsida pakkumised erinevatelt sideteenust pakkuvatelt ettevõtetelt.

## 6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 Keskkonnakaitse tingimused

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütmiseks kasutatakse keskkütte-süsteemile rajatud individuaalset katlasüsteemi.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne veeühendus ja kanalisatsioon.
- Planeeringualale on kavandatud kraav ja sademevee torustikud, mille suublaks on planeeringualast läänepool asuv olemasolev kraav
- Arvestades rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003 a. koostatud raudteemüra uuring) on üldplaneeringus olemasoleva Tallinn-Paldiski raudtee koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120m. Parkla serva on planeeritud haljasriba, vajadusel rajada müratõkkesein.
- Liikluses tekkiva tolmu leviku kaitseks on planeeritud kaitsehaljastus. Soovitavalt kasutada kuuske.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

### 6.2 Tuleohutus

Pansionaat kuulub ehitise kasutusotstarbe järgi II kasutusviisiga hoonete hulka.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP2.

II kasutusviisiga hoone tuletõkkesektsiooni maksimaalne lubatud piirpindala on 1600 m<sup>2</sup>. Lähtudes tuletõkkesektsiooni piirpindalast on tulekahju normveehulk 15 l/s 3 tunni jooksul, seega veevajadus ühe tulekahju jaoks 162 m<sup>3</sup>.

Kui ehitada hoone tuletõkkesektsiooni piirpindaladega kuni 800 m<sup>2</sup>, siis on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s ning veevajadus 3 h jooksul 108 m<sup>3</sup>

Välja tee ääres asuval veetrassil paiknevad olemasolevad hüdrandid. Tuletõrje veevõtukohana kasutada olemasolevaid hüdrante ning vajadusel rajada planeeritavale veetorule täiendavad hüdrandid. Lahendus kooskõlastada ehitusprojekti staadiumis Päästeametiga.

Kui selgub, et olemasolevad hüdrandid ei suuda tagada veenormhulga 15 l/s, rajada planeeringualale sõltuvalt tuletõkkeseksiooni pindalast veemahutid mahutavusega 108 m<sup>3</sup> või 160 m<sup>2</sup>. Veevõtukoht lahendada kuivhüdrandiga.

Hoone ning tuletõrjeevarustuse projekteerimisel võtta aluseks Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

### 6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustus vähendavad sissemurdmise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmise, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski.

## 7. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Planeeringu elluviimine toimub Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 13. juunil 2017. aastal sõlmitud kokkuleppe alusel.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb arendajal või maaomanikul sõlmida AS-ga Kovek kokkulepe rajatavate tehnorajatiste edasise kuuluvuse ja majandamise osas. AS Kovek üldjuhul valmis tehnorajatise edasiseks majandamiseks välja ei osta.

Enne planeeritavale hoonele kasutusloa saamist ning veevarustuse ja kanalisatsiooni trasside väljaehitamist, tuleb Juhani kinnistu omanikul sõlmida AS Kovekiga notariaalne isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping.

Arendaja teostab Uuesauna maaüksuse elektriliitumiskilbi ümbertõstmise ja katab ümbertõstmisega seotud kulud.

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 2254371258 05.10.2017	Kooskõlastatud, Enn Truuts Elektrilevi OÜ	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse väljavõtte kinnitusleht lisatud käesoleva tabeli lõppu	
2.	AS Kovek	27.09.2017	Kooskõlastatud, kooskõlastaja Aare Sõer juhatuse liige	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse kinnitusleht lisatud käesoleva tabeli lõppu	
3.	Uuesauna mü	06.11.2017	Kooskõlastatud, Jaanus Veli	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse kinnitusleht lisatud käesoleva tabeli lõppu	
4.	Päästeamet	Kooskõlastus 509-2017-2 27.12.2017	Kooskõlastatud. Aleksandra Pristavko 48506170239 Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse kinnitusleht lisatud käesoleva tabeli lõppu	
5.					
6.					