

Töö nr: 41/06

Tellija: OÜ Krypton Group

Kontaktisik: Alo Koop

Tel: 50 42271

**SAUE VALD
ALLIKU KÜLA
SOONESAUNA KINNISTU**

DETAILPLANEERING

Koostaja:

RUUMJAMAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Faks: 6 411 114

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2015

I Sisukord

I Sisukord	2
II Menetlusdokumendid	3
III Seletuskiri	4
1. Eesmärk	4
2. Koostamise alused	4
2.1. Kehtiv üldplaneering	4
2.2. Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne.....	5
2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused.....	5
2.4. Uuringud	5
2.5. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	5
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend ümbritsevas keskkonnas	6
3.1. Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
4. Lahenduse idee kirjeldus	7
4.1. Krundijaotus	8
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	8
4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	9
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	10
8. Tuleohutuse tagamine	12
9. Keskkonnakaitse abinõud	12
10. Kuritegevuse ennetamine	12
11. Servituutide vajadus	13
12. Planeeringuga kavandatu elluviimine.....	13
IV Lisad	15
V Joonised	16
VI Kooskõlastuste koondtabel	17

II Menetlusdokumendid

1. Leping 30. august 2006
2. Saue Vallavalitsuse korraldus 15.02.2005 nr 111 detailplaneeringu algatamise kohta
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus 10. jaanuar 2005

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Soonesauna kinnistu jagamine 17-ks elamu-, transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramine kokku 14 üksikelamu ehitamiseks. Samuti haljastuse, heakorra ja tehnovõrkudega varustatuse lahendamine.

2. Koostamise alused

2.1. Kehtiv üldplaneering

Saue valla üldplaneering on kehtestatud 29.011.2012 Saue Vallavolikogu otsusega 89.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala suures osas määratud tiheasustusalaks, tiheasustusalast jääb välja 100 m laiune riba paralleelselt Vääna jõega, mis on rohevööndi osa ja kus peab säilima 90% ulatuses looduslike alade osatähtsus kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Üldplaneeringu järgsed tingimused tiheasustusalale uue hoonestuse rajamiseks:

Saue valla üldplaneeringu kohaselt tuleb uue hoonestuse tiheasustusega alale rajamisel lähtuda järgnevalt:

- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1500–2400 m² ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
- kavandatav hoonestus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore;
- elamumaa juhtotstarbega aladel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused:

- säilitada vastavalt maakonna teemaplaneeringule rohelise võrgustiku tuumalal looduslike alade osatähtsus vähemalt 90 %;
- kinnistu suurus peab olema vähemalt 2 ha;
- lubatud õueala suurus on reeglina kuni 2000m².

Planeeritava ala suurus on 5,06 ha, kuid kõrvalasuvale Kurasilla, Tiiri 2 ning Viitavälja kinnistutel on kehtestatud detailplaneering, lisaks on koostamisel Kurra II kinnistu detailplaneeringud.

16-ne elamukrundi minimaalseks suuruseks on planeeritud tiheasustusalal 1514 m², (üks elamumaa krunt on planeeritud suurusega 1409 m², pos nr 15), haljaasustusalale planeeritud

ühe kinnistu suuruseks 23 803 m², kinnistu moodustatakse kahest katastriüksusest (plan pos nr 11a ja 11b). Hajaasustusala (sh rohevööndisse) planeeritud elamu asub olemasolevatest hoonetest vähemalt 250 m kaugusel.

Eelseisvast tulenevalt on koostatav detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, täpsustades elamute paiknemist rohevööndi äärealal (50 kuni 100 m kaugusel Vääna jõest)

2.2. Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne

Saue Vallavalitsuse 15.02.2005 korraldusega nr 111 on algatatud Alliku küla Soonesauna kinnistu detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel arvesse võetavad asjaolud kajastuvad eelmainitud algatamise korralduses.

Õigusaktid:

- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2025
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks
- Planeerimisseadus
- Looduskaitse seadus
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Haldusmenetluse seadus
- Asjaõiguse seadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemiseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Ehitusseadustik
- Muud kehtivad õigusaktid

2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Vaadeldav ala ei jää ühegi varemkehtestatud detailplaneeringu koosseisu.

2.4. Uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse koostas A Geo OÜ (Töö nr 6078) 2006. aasta mais.

2.5. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

- 1) Kotka tee kaitsevöönd 20m alates tee teljest
- 2) Väana jõe kallastada 4 m alates kaldaastangust, ehituskeeluvöönd 50 m alates veepiirist (va metsaala, kus ehituskeeluvöönd ühtib kalda piiranguvööndiga) ja kalda piiranguvöönd 100 m;
- 3) Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” tulenev rohevöönd 100 m laiuselt Väana jõe ääres
- 4) Kotka tee äärsete trasside kaitsevööndid
- 5) Olemasolevate kraavide kaitsevööndid 2 m kraavi servast

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend ümbritsevas keskkonnas

Planeeritav ala asub Saue vallas Alliku külas ja hõlmab Soonesauna kinnistut. Planeeritava ala lõunapiiril kulgeb Kotka tee, mis on kohalik maantee, ala läbib kruusakatteline eratee. Planeeringuala piirneb loodes Väana jõega.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad mitmed varemkehtestatud detailplaneeringute alusel rajatavad elamukvartalid:

- ca 250 m kaugusele itta Kotka tee äärde jääb Poku tee elamukvartal;
- ca 350m kaugusele itta Kotka tee äärde jääb Katre tee elamukvartal;
- ca 1,5 km kaugusele jääb Laagri alevik

Planeeritava ala läänepiirile on Kurasilla maaüksuse kohta koostatud detailplaneering, millega jagati Kurasilla maaüksus elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaa kruntideks ning elamumaa kruntidele anti ehitusõigus pereelamute ehituseks.

Planeeringuala idapiiril asuvatele Tiiri 2 ja Viitavälja kinnistute detailplaneering on kehtestatud, planeering näeb ette ühepereelamute rajamine.

Üldplaneeringu järgi on Alliku küla määratud tiheasustusala, käesoleval hetkel on koostatud ja koostatavate arendustega alustatud uue tiheasustusala loomist. Hetkel on elamute paiknemine veel suhteliselt kaootiliselt korraldatud, puuduvad teenindavad asutused ja ettevõtted. Ent uute arenduste teke loob eeldused tiheasustusala terviklikumaks väljakujunemiseks.

Lähtuvalt eeltoodust võib järeldada, et koostatav detailplaneering ei ole vastuolus piirkonna üldise arenguga. Lisaväärtust ja atraktiivsust kavandatavale elamualale lisavad kahtlemata Väana jõgi ja kõrghaljastus.

3.1. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala koosneb eraomandis olevast Soonesauna kinnistust (72701:002:0570), mille suurus on 5,06 ha ja maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa. Planeeritavat ala piiravad järgmised kinnistud:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kurra jõe	72701:002:0491	Maatulundusmaa
Kurra II	72701:002:0502	Maatulundusmaa
Kurra VI	72701:002:0540	Maatulundusmaa
Kurasilla tee 2	72701:002:1582	Elamumaa
Kurasilla tee 4	72701:002:1581	Elamumaa
Kurasilla tee 6	72701:002:1578	Elamumaa
Jaani 2	72701:002:0153	Maatulundusmaa
Juhkamäe 10	72701:002:0892	Maatulundusmaa
Juhkamäe	72701:002:0157	Maatulundusmaa
Jaani 1	72701:002:0079	Maatulundusmaa
Tiiri 2	72701:002:0668	Maatulundusmaa
Viitavälja	72701:002:0867	Maatulundusmaa

Planeeritav ala piirneb läänest Väana jõega, ala läbivad mitmed kuivenduskraavid ja kuivendusdrenaaž. Ala edelaosa on kaetud okas- ja lehtpuu puistuga. Ala läbib põhjalõunasuunaliselt kruusakatteline eratee ja ala lõunapiiril kulgeb Kotka tee, mis on avalikus kasutuses tee.

Planeeritava ala maapind on tasase reljeefiga, absoluutkõrgused jäävad 26 – 27.50 ABS. Planeeritav ala ei ole hoonestatud, ala keskosas asub vundament. Samuti puuduvad ühendused tehnotrassidega.

4. Lahenduse idee kirjeldus

Planeeringuga nähakse ette Soonesauna kinnistu jagamine 17 krundiks, neist 3 on transpordimaa, 14 elamumaa krunti ning 1 krunt maatulundusmaa sihtotstarbega (maakasutuse sihtotstarve jääb muutmata ning ehitusõigust ei määrata). Hoonestuse paiknemisel on arvestatud Kotka tee kaitsevööndiga, Väana jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndiga ning maakondliku rohevööndi ulatusega.

Elamumaa kruntidele on lubatud ühe üksikelamu ning kahe abihoone rajamine. Üks kinnistu (1939 aastal talukoht ning asub väljapool tiheasustusala rohevööndis) hakkab koosnema kahest katastriüksusest, millest väiksem (2576 m²) on elamumaa sihtotstarbega, kuhu kavandatakse ühe üksikelamu ja abihoonete rajamist (pos nr 11a) ning suurem (ca 2,1 ha) maatulundusmaa sihtotstarbega (pos nr 11b), kuhu ehitusõigust ei määrata. Pos nr 11a planeeritava elamu kaugus lähimatest olemasolevatest elamutest on alates 230 -250 meetrist.

4.1. Krundijaotus

Planeeringuga nähakse ette Soonesauna kinnist jagamine 17-ks krundiks:

plan positsiooni number	krundi suurus (m ²)	maa osakaalu (DP liikide kaupa)	sihtotstarve % (kat. üksuse liikide kaupa)
pos nr 1	1 509	L100	L100
pos nr 2	3989	L100	L100
pos nr 3	642	L100	L100
pos nr 4	1 793	EP100	E100
pos nr 5	1 614	EP100	E100
pos nr 6	1 565	EP100	E100
pos nr 7	1 532	EP100	E100
pos nr 8	1 585	EP100	E100
pos nr 9	1 591	EP100	E100
pos nr 10	1 515	EP100	E100
pos nr 11a	2 576	EP100	E100
pos nr 11b	21 223	MM100	M100
pos nr 12	1 581	EP100	E100
pos nr 13	1 708	EP100	E100
pos nr 14	1 753	EP100	E100
pos nr 15	1 409	EP100	E100
pos nr 16	1 514	EP100	E100
pos nr 17	1 519	EP100	E100

Krunditud maa suurus kokku: 50 621 m². Krunditud maa bilanss:

E (EP pereelamu maa): 23 255, 46%

M (MM metsamajandusmaa): 21 223 m², 42% ja L (LT tee ja tänava maa): 6 140, 12%

4.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga antakse elamumaa kruntidele järgmine ehitusõigus:

pos number	Hoonestus - alune pind (m ²)	täisehitus (%)	max lubatav kõrgus: elamu / abihoone (m)	max korruselisus: elamu /abihoone	hoonete arv krundil: elamu / abihoone
pos nr 4	350	20%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 5	350	22%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 6	350	22%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 7	350	23%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 8	350	22%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 9	350	22%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 10	350	21%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 11a	350	16%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 12	350	22%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 13	350	20%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 14	350	20%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 15	350	25%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 16	350	23%	9 / 5	2 / 1	1 / 2
pos nr 17	350	23%	9 / 5	2 / 1	1 / 2

Planeeritavate positsioonide nr 4-10, 11a ja 12-17 maksimaalne lubatud brutopind on 560 m². Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusaluse pindalaga) võib rajada üksnes detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Maatulundusmaa krundile pos nr 11b ehitusõigust ei määrata.

Kruntide täitmine on lubatud hoonestusalal ning selle vahetus läheduses. Maapinda on lubatud tõsta kuni 40 cm.

4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- lahtine hoonestusviis;
- kruntidel 4-10, 11a ja 12-17 on lubatud ühe pereelamu ja kahe abihoone ehitus;
- piirdeaed on lubatud (mitte kõrgem kui 1,5 m). Rohekoridori ulatuses lubatud tehispää ainult elamumaal kuni 5 m kaugusele lubatavast hoonestusalast, mujal looduslik piire (soovitavalt hekk);
- hooned on lubatud ehitada kas soklita või sokliga (sokli kõrgus kuni 1 m);
- lubatud katuseharja kõrgus 9 m alates maapinnast;
- lubatud on kald- või viilkatus (katuse kalle vahemikus 15 kuni 30°);
- fassaadi viimistlusmaterjalidena lubatud kasutada: loodus- ja tehiskivi, puit, toonitud krohv.

Olemasolevast kõrghaljastusest on soovitatav säilitada kõik elujõulised puud.

5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas planeeringualale on tagatud Kotka teelt, mis on kohalik tänav. Kotka teelt on planeeritud (arvestades olemasolevat kruusakattelist teetrassi) avaliku kasutusega tee (pos nr 2) läbi planeeringuala, sellest saavad juurdepääsu planeeritud elamukrundid nr 4-9 ja 12-17 ja olemasolev tee on juurdepääsuks Vaarikaväli kinnistule ning Jaanitalu kinnistule. Jaanitalu kinnistule juurdepääsu väljaehitamine toimub perspektiivis Jaanitalu kinnistu omaniku poolt. Eelmainitud läbivalt teelt (pos nr 2) on planeeritud tupiktee (pos nr 3), kust saavad juurdepääsu pos nr 10, 11a, 11b ja 12. Kõik teed on ette nähtud katta killustikuga kuumpinnatud freesasfaltkatendiga (välja arvatud juurdepääsutee lõik, suurusega ca 287 m², Jaanitalu kinnistule). Pos nr 1 (Kotka tee) planeeritakse asfaltbetoonkattega sõidutee laiussega 5,6 m ja sõiduteega külgneva asfaltbetoonkattega kergliiklustee laiussega 2,5 m, selliselt, et tee ühtiks T-Model OÜ poolt koostatud Kotka tee rekonstrueerimise ehitusprojektiga (Töö nr 011086, Kotka tee II etapp). Planeeritud tupiktee (pos nr 3) on mõeldud öueala liikluskorraldusega. Pos nr 2 kavandatakse kõnnitee laiussega 1,8 m. Kõnnitee kavandamiseks olemasolev kraav likvideeritakse ning sadevee suunatakse torustikku. Parkimine on ette nähtud lahendada omal krundil. Iga pere kohta on arvestatud 2 parkimiskohta. Kotka tee kaitsevöönd on 20 m, detailplaneeringuga määratakse sisetänaava kaitsevööndiks 5 m.

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Antud detailplaneeringu ala jääb osaliselt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” rohevööndisse, mis kulgeb 100 m laiuselt paralleelselt Vääna jõega.

Olemasolev puistuala on lehtpuu enamusega segamets. Lehtpuudest kasvavad alal hall lepp (*Alnus incana*), harilik haab (*Populus termula*), sookask (*Betula pubescens*) ning paju liigid (*Salix sp.*). Okaspuudest kasvavad alal harilik kuusk (*Picea abies*). Osad suuremad kuused ning kased on moodustavad esimese puurinde. Hoonestusaladel tuleb elamu paigutamisel arvestada, et säiliks olemasolevatest põlispuudest kased ning kuused.

Rohevööndisse jäävat krunti tohib piirata tehispäärdega vaid elamukrundil kuni 5 m kaugusele lubatavast hoonestusalast, mujal on lubatud vaid looduslik piire (soovitavalt hekk).

Piirdeaedadesse ei tohi jääda kuivenduskraave, piirded peavad olema paigutatud selliselt, et need ei häiriks säilitatavate kuivenduskraavide tööd.

Planeeringuga antakse soovitus täiendada kõrg- ja madalhaljastusega juurdepääsuteedega piirnevaid krundi piire, et minimeerida teede äärsetel kruntidel liiklusriskid. Krundi siseselt on soovitatav samuti näha ette täiendav kõrghaljastus, rohevööndi ulatuses on soovitatav koostada haljastusprojekt, et tagada 90% ulatuses looduslike alade säilitamise nõue.

Planeeritavate elamukruntide (pos 13, 14 ja osaliselt 10 ja 11a), kus kasvab looduslik puistu on vajalik hoone maha märkimisel arvestada suuremate puude paiknemisega ja näha ette nende säilitamise vajadus. Hoonestusest vabale alale on võimalik olemasoleva puistu baasil kujundada metsapark, kus võib teha täiendavaid istutusi dekoratiivsete ning meie kliimas talve- ja haiguskindlate põõsastega. Soovitatav on koos ehitusprojektiga koostada ala välisruumi kujundamiseks haljastusprojekt.

7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Elektrivarustus

Planeeringuala varustamine elektriga lahendatakse vastavalt Eesti Energia, OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele nr 197036, väljastatud 08.12.2011. Vt lisad. Soonesauna kinnistu elektrienergiaga varustamine nähakse ette "Mikusilla" 10/0,4kV alajaamast 0,4 kV elektriliinidega. Planeeringuga nähakse ette elektri maakaablite trasside asukohad kuni krundi piirideni. Kruntide piiridele on ette nähtud jaotus-liitumiskilbid. Täpne elektrivarustuse lahendus antakse tööprojektiga. Vee- ja kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on arvestatud piirkonnas koostatavaid detailplaneeringuid:

- ▲ Kurrajõe detailplaneering
- ▲ Kurra II maaüksuse detailplaneering
- ▲ Kurra VI maaüksuse detailplaneering
- ▲ Tiira 2 ja Viitavälja maaüksuste detailplaneering

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Saue valla ÜVK arengukava 2009-2020 Laagri -Alliku kogumisala lahendust.

Veevarustus

Planeeringuala varustamine veega lahendatakse vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele 31.10.13. Planeeritud kinnistute veevarustuse tagamiseks on ette nähtud teemaale haljasriba alla veetorustik koos harutorustikega kuni liitumispunktideni krundi piiril kuni 1 m teemaal. Planeeritava ala veevajadus on ca 10 m³/d.

Veevarustus on ette nähtud vastavalt Saue valla ÜVK arengukavale 2008-2020 piki planeeringuala põhjaserva kulgevat olemasolevat Kotka teed trasseeritud veetorustiku baasil. Nimetatud torustik saab toite Harku-Laagri maanteele rajatud torustikust. Detailplaneeringus on ette nähtud perspektiivsed ühendused ja torustike ringistamine naaberaladega vastavalt ÜVK arengukavale. Ringistatavate torustike ja hüdrante toitvate torustike läbimõõt Ø 110 mm. Planeeringulahendus lähtub Merindorf OÜ poolt 2013 koostatud „Kotka tee veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike projekt“ (töö nr 012030) II etapi mahus rajatavatest ühisveevarustuse magistraal. Ja ringvõrgu torustikest Kotka teel.

Täpne veevarustuse lahendus antakse tööprojektiga.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele 31.10.2103. Planeeritavalt alalt kanaliseeritav reoveekogus on ca 10 m³/d.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Saue valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 ja Merindorf OÜ poolt 2013 aastal koostatud „Kotka tee veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike projekt“ (töö nr 012030) II etapi mahus rajatavast ühiskanalisatsioonisüsteemi eelvoolu torustikest ja rajatistest Kotka teel.

Kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on planeeritud reoveetorustik kõikide kruntideni, millistele on kavandatud hoonestus. Torustike trassid on planeeritud teemaale. Igale kinnistule on ette nähtud liitumispunkt, mis asub teemaal. Planeeringuala heitveed juhitakse Kotka teel rajatavatesse isevoolsesse torustikku.

Planeering näeb ette naaberalade teenindamiseks survekanalisatsiooni torustiku.

Täpne kanalisatsioonilahendus antakse tööprojektiga.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmisel kasutatakse keskkonnasõbralikke lahendusi.

Side

Antud piirkonnas puudub Elion Ettevõtte AS-i kaablivõrk. Sideteenuse tarbimine on võimalik traadita internetisüsteemiga.

Drenaaž

Detailplaneeritav ala ei paikne maaparandussüsteemi alal. Planeeringuala kraavid on kavandatud likvideeritavatena, täpsem lahendus ning likvideerimise ulatus täpsustub

tööprojekti staadiumis. Hoonestusallas drenaažisüsteemid likvideeritakse. Planeeritud kruntide sadevesi juhitakse haljasalale ning immutatakse pinnasesse või suunatakse sadeveesüsteemi. Täpne sadevete lahendus antakse tööprojektiga.

8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritava ala tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul, tuletõrje veevõtt lahendatakse hüdrantide baasil, mis rajatakse planeeritavat maa-ala teenindavale veetorustikule. Planeeritud veetorustikud on ringistatud juba kehtiva Tiiri 2 ja Viitavälja kinnistute detailplaneeringus ette nähtud lahenduse alusel.

Ajutine tuletõrje veevarustus on võimalik lahendada veemahutite baasil, hoonete ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse veemahutite vajadus ning paiknemine.

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid (Eesti Projekteerimisnormid, EPN 10.1, ET-2 0109-0306). Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 315., 2004a.

9. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualale jääb III kaitsekategooria liigi teelehe-mosaiikliblika (*Euphydryas aurinina*) elupaik. Vastavalt Looduskaitseaduse § 55 lõikele 8 on keelatud antud liigi hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Planeeringuga ei näha ette objekte, millede ehitus tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

Planeeritaval alal asuvast kõrghaljastusest on soovitatav säilitada kõik elujõulised puud. Samuti on antud soovitus kõrg- ja madalhaljastuse (või heki) rajamiseks paralleelselt avalikku kasutusse jäävate juurdepääsuteedega. Kruntide haljastamiseks koostada eelnevalt haljastusprojekt.

Planeeritaval ala tekkivad jäätmed on ette nähtud koguda iga krundi piires sinna paiknevatesse jäätmekonteineritesse. Jäätmete edasine vedu ja käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Planeeritavat ala läbivad kuivenduskraavid säilitatakse osaliselt, olemasolev drenaaž likvideeritakse.

Planeeritavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt.

10. Kuritegevuse ennetamine

Planeeritav ala on üldplaneeringu järgselt osaliselt ette nähtud tiheasustusalana. Alliku külas on mitmeid varemkehtestatud detailplaneeringute alusel rajatud kuid ka hetkel koostamisel olevate detailplaneeringu alusel kavandatavaid elamupiirkondasid, mille alusel võib väita, et

Üldplaneeringus kavandatud tiheasustusala on juba välja kujunemas. Seega, on tekkimas terviklik elumupiirkond, mis loob eeldused naabrivalve kujunemiseks.

Lubatud on piirdeaedade paigaldamine.

11. Servituutide vajadus

Servituudi seadmise vajadus insenertehnilistele võrkudele on kruntidele nr 10, 12-14 ja 17.

12. Planeeringuga kavandatu elluviimine

Vastavalt Soonesauna kinnistu omaniku (edaspidi nimetatud üheselt Huvitatud isik) ja Saue valla vahel sõlmitud Kokkuleppele (Kokkulepe sõlmitud 4. oktoobril 2015. aastal nr 4-11.8/314/2015, toimub Soonesauna kinnistu detailplaneeringu elluviimine järgmiselt:

- 12.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanaliseerimise ja drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.
- 12.2 Arendaja on kohustatud peale detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja reoveekanaliseerimise rajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutusloade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale.
- 12.3 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus (töö nr 41/06) nimetatud planeeringukohase killustikuga kuumpinnatud freesafalkkatendiga sõidutee, mis on kavandatud põhijoonisel viidatud transpordimaa kruntidele Pos nr 2 (v.a naaberkinnistule juurdepääsuteeks kavandatud teemaa alal ligikaudse suurusega ca 287 m²) ja Pos nr 3. Paralleelselt detailplaneeringu põhijoonisel viidatud krundi Pos nr 2 sõiduteega on arendaja kohustatud omal kulul projekteerima ja rajama ka 1,8 m laiuse kõnnitee detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele (teedele) kasutusloa.
- 12.4 Arendaja kohustub ise omal kulul projekteerima ja välja ehitama transpordimaa krundil (pos nr 1) asfaltbetoonkattega sõidutee laiusega 5,6 m ja sõiduteega külgneva asfaltbetoonkattega kergliiklustee laiusega 2,5 m, selliselt, et tee ühtiks T-Model OÜ poolt koostatud Kotka tee rekonstrueerimise ehitusprojektiga (Töö nr 011086, Kotka tee II etapp). Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama krundile (pos nr 1) tänavavalgustuse ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.
- 12.5 Arendaja on kohustatud peale Kokkuleppe punktis 12.3 ja 12.4 toodud kohustuste täitmist tasuta Vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 1, Pos nr 2 ja Pos nr 3.
- 12.6 Arendaja on nõustunud ja kohustatud toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist vastavalt kokkuleppes märgitud summale iga detailplaneeringus kavandatud eluaseme kohta, mis tasutakse Valla arveldusarvele enne iga detailplaneeringuga kavandatud hoonele ehitusloa väljastamist.

- 12.7 Arendaja kohustub mitte taotlema detailplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui punktides 12.1. kuni 12.6 toodud kohustused on täidetud.
- 12.8 Arendaja kohustub detailplaneeringu ala, nende oluliste osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Kokkuleppes sätestatud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida kokkuleppe kolmanda(te) isiku(te)ga Kokkuleppest Arendajale tulenevate kohustuste ülemineku kohta. Teavitamine ja kohustuste üleandmine tuleb fikseerida võõrandamise lepingus. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Arendaja on detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala, selle oluliste osade või sellega seotud õiguste võõrandamisel teavitanud kolmandat isikut Kokkuleppest tulenevatest kohustustest ning informeerinud Valda kirjalikult tähtkirja teel või allkirja vastu oma kavast planeeringuala tervikuna, selle olulisi osasid või õigusi võõrandada. Eelnimetatud kohustuste täitmata või kohustuste üleandmata jätmisel kohustub Arendaja tasuma Valla kirjalikul nõudmisel tagatisnõude.

IV Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte
2. Tehnilised tingimused
3. Arhiiviteatis 09.09.2013 nr 18-7-3.6/4317 (15.lehel)

V Joonised

- Joonis 1. – Situatsiooniskeem
- Joonis 2. - Kontaktvöönd
- Joonis 3. – Tugiplaan M 1:1000
- Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000
- Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan

VI Kooskõlastuste koondtabel

Jrk. nr	Kooskõlastav ja koostööd teinud organisatsioon	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Kooskõlastuse originaali asukoht	
1.	Päästeameti Põhja päästekeskus	Nr. K-MO/21; 16.05.2012	Kooskõlastatud.	Kooskõlastus-joonis nr. 1 ja kooskõlastuskiri nr 1	
2.	Põllumajandusamet Harju keskus	21.05.2012 nr 14-15/1843-1	Põllumajandusameti Harju keskus tuvastas, et detailplaneeringuga haaratud maa-ala maaparandussüsteemid on kustutatud maaparandussüsteemide registrist. Tulenevalt eelpooltoodust puudub meil õiguslik alus Soonesauna kinnistu detailplaneeringule tingimuste seadmiseks	Kooskõlastuskiri nr 2	
3.	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	Nr. 5629664691; 23.05.12	Kooskõlastatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Kooskõlastus-joonis nr. 2	
4.	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon	26.08.2013 nr HJR 14-4/13/18246-2	Esitatud ettepanekud. Planeeritava alale jääva teehe-mosaiikliblika levikuala katab ainult väikest osa kinnistust, ei ole detailplaneeringu realiseerimine alal liblika elupaigale olulise mõjuga, mistõttu Keskkonnaamet nõustub meile esitatud detailplaneeringu lahendusega. Kirja terviktekst tabeli lisana	Kooskõlastuskiri nr 3	
5.	AS Kovek	14.03.2014	kooskõlastatud	Kooskõlastusjoonis nr 3	

