

**I ÜLDOSA****1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID**

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue Vallavalitsuse 15.08.2006 korraldus nr 816, Antsu I, Antsu VI ja Laabi 1 kinnistute detailplaneeringu algatamise kohta.
- Saue Vallavalitsuse 26.01.2010 korraldus nr 50, Antsu III kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
  
- Harju maakonnaplaneering ja seda täpsustavad teemaplaneeringud
- Saue valla üldplaneering
- Saue valla arengukavad
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2009-2020
- Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (SWECO Eesti AS töö nr 06064)
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr.10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad tingimused
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- hea ehitustava
  
- koostamisel olevad Rehaka kinnistu; Kontor, Romola, Rumpek, Rumpek 1 ja Rumpek 2 kinnistute; Antsu V kinnistu detailplaneeringud
- kehtestatud Madise kinnistu, Otsa ja Serva kinnistute, Kellu kinnistu ja E-Betoonelement kinnistu detailplaneeringud
- Harku vallas Rannamõisa külas asuva Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala (Tammi tehnopargi) koostamisel olev detailplaneering

**1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD**

Planeeringu alusplaanina on kasutatud TS-HARKELT OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (juuli 2006 a.).

**1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Antsu I, Antsu VI ja Laabi 1 kinnistute jagamine ning ehitusõiguse seadmine äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

Antsu III kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on liikluskorralduse määramine ja juurdepääsu tagamine planeeringualale. Nimetatud planeeringud on koostatud ühe detailplaneeringuna. Planeeringuala suurus on 5,66ha.

Lähtetingimusi detailplaneeringu koostamiseks omavalitsuse poolt esitatud ei ole.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesolevat detailplaneeringu koostamist alustas Casa Projekt OÜ ja alates 2011 aastast alates on koostajaks Casa Planeeringud OÜ.

**II OLEMASOLEV OLUKORD**

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala asub **Harjumaa Saue vallas Vatsla külas**, Saue ja Harku valla piiril tootmis-  
hoonete piirkonnas.

Planeeringualast põhja-, lõuna- ja läänesuunas paiknevad erinevad tootmishooned ja idapoolse jääb Harku-Rannamõisa  
riigimaantee T11191.

Juurdepääs on planeeringualale riigimaanteelt Põldmäe tee (eratee) kaudu.

Kinnistute andmed:

<i>nimi</i>	<i>katastriüksus nr.</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>piirangud</i>	<i>omanik</i>
<b>Antsu I</b> <i>alates</i> <i>20.01.2010</i> <b>Antsu 1</b>	72701:001:0276	2,01ha	100% tootismaa	- riigimaantee kaitsevöönd - keskpinge õhuliin ja kaitsevöönd - kuivenduskraavid (veeservituut) - sidekaabel - Betooni kinnistu sanitaarkaitse- tsoon 100m	OÜ IS Systems
<b>Antsu III</b> <i>alates</i> <i>20.01.2010</i> <b>Antsu 3</b>	72701:001:0277	2376m <sup>2</sup>	100% Transpordi- maa	- riigimaantee kaitsevöönd - keskpinge õhuliin ja kaitsevöönd - juurdepääsutee (teeservituut) - kuivenduskraavid	OÜ IS Systems
<b>Antsu VI</b> <i>alates</i> <i>20.01.2010</i> <b>Antsu 6</b>	72701:001:0281	2,01ha	100% tootismaa	- riigimaantee kaitsevöönd - keskpinge õhuliin ja kaitsevöönd - kuivenduskraavid (veeservituut) - Betooni kinnistu sanitaarkaitse- tsoon 100m	OÜ IS Systems
<b>Laabi 1</b>	72701:001:0173	13915m <sup>2</sup>	100% maatulundus- maa	- riigimaantee kaitsevöönd - keskpinge õhuliin ja kaitsevöönd - keskpingekaabel - sidekaabel - juurdepääsutee - kuivenduskraavid - Betooni kinnistu sanitaarkaitse- tsoon 100m	OÜ IS Systems

Planeeringuala kinnistud on hoonestamata, suuremas osas võssa kasvama hakanud rohumaad, suhteliselt tasase reljee-  
figa, kerge kaldega lõunakaare suunas.

Ebakorrapärase kolmnurga kujulist planeeringuala läbivad keskpinge õhuliinid kaitsevööndiga 10+10m, kuivenduskraa-  
vid, juurdepääsud naaberkiinnistutele Eesti Seeme, Seemi ja Seemi I.

Riigimaantee äärne ala on soostumistunnustega, kuna liigvett ärajuhtivate kraavide süsteem on korrastamata.

**III PLANEERIMISLAHENDUS**

**Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“** planeeringualale piiranguid ei sea.

**Saue valla üldplaneeringu kohaselt** asuvad Antsu I, Antsu III, Antsu VI ja Laabi 1 maaüksused tootmismaaiks määratud alal. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Elava liiklusega maanteedel lähedal on olemasoleva äri-tootmisala tihendamine uute hoonetega sobiv ja asjakohane. Kinnistu hilisem võimalik jagamine/liitmine võimaldab kinnisomandi mitmekesisemat ning paindlikku kasutamist.

Arengeeldused:

- + Tallinna, kui suurima tõmbepunkti lähedus;
- + hea ühendus Tallinnaga ja Tallinna ringtee kaudu teiste tõmbepunktidega;
- + piirkond on kujunemisjärgus äri-tootmisala;
- + olemasolev ja täiustuv tehniline infrastruktuur;
- + elamuvalade suhteline lähedus annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud planeeringualale suurusega 5,66ha

- 6 äri- (Ä50%) ja tootmismaa (T50%) liitsihtotstarbega krunti
- 1 tootmismaa (T100%) krunt (alajaama rajamiseks)
- 5 transpordimaa (L100%) krunti

**3.1. MAA-ALA KRUNTIMINE JA EHITUSÕIGUSE ULATUS**

Neli planeeringuga käsitletavat maaüksust on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud jagada 12-ks krundiks ja määratud on ehitusõiguse ulatus järgmiselt:

**Krunt pos 1** aadressi ettepanekuga **Antsu tee 1**

- krundi pindala: 3 259 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: liitsihtotstarve - 50% ärimaa ja 50% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pindala: 1 300 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: 2 600 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoonete kõrgus: 12m
- normatiivne parkimiskohtade arv: 17

Servituudi seadmise vajadused:

- planeeritava elektrikaablile (W2) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks

Kitsendused:

- Harku-Rannamõisa mnt sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist

**Krunt pos 2** aadressi ettepanekuga **Antsu tee 3**

- krundi pindala: 13 097 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: liitsihtotstarve - 50% ärimaa ja 50% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pindala: 5 200 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: 10 400 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: 4
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoonete kõrgus: 12m
- normatiivne parkimiskohtade arv: 69

Servituudi seadmise vajadused:

- Planeeritud elektrikaablile (W2) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks

- Planeeritud sidekanalisatsioonile (S1) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Planeeritud veetorule (V1) kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Planeeritud kanalisatsiooni torule (K1) kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt tehnoloogiline vöönd 20m, tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist

**Krunt pos 3** aadressi ettepanekuga **Antsu tee 4**

- krundi pindala: 7 410 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: liitsihtotstarve - 50% ärimaa ja 50% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pindala: 2 900 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: 5 800 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoonete kõrgus: 12m
- normatiivne parkimiskohtade arv: 39

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt tehnoloogiline vöönd 20m, tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist

**Krunt pos 4** aadressi ettepanekuga **Põldmäe tee 2**

- krundi pindala: 7 810 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: liitsihtotstarve - 50% ärimaa ja 50% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pindala: 2 700 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: 5 400 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoonete kõrgus: 12m
- normatiivne parkimiskohtade arv: 36

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt tehnoloogiline vöönd 20m, tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 300m
- planeeritava kraavi hooldusala kraavikaldast 5m

**Krunt pos 5** aadressi ettepanekuga **Antsu tee 2**

- krundi pindala: 4 748 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: liitsihtotstarve - 50% ärimaa ja 50% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pindala: 1 700 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: 3 400 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoonete kõrgus: 12m
- normatiivne parkimiskohtade arv: 23

**Servituudi seadmise vajadused:**

- Planeeritud sidekanalisatsioonile (S1) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist
- planeeritava kraavi hooldusala kraavikaldast 5m

**Krunt pos 6** aadressi ettepanekuga **Põldmäe tee 4**

- krundi pindala: 5 411 m<sup>2</sup>

- kasutamise sihtotstarve: liisihotstarve - 50% ärimaa ja 50% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pindala: 2 100 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: 4 200 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim hoonete kõrgus: 12m
- normatiivne parkimiskohtade arv: 28

**Servituudi seadmise vajadused:**

- Planeeritud elektri kaablitele (2x W1) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist
- planeeritava kraavi hooldusala kraavikaldast 5m

**Krunt pos 7** aadressiga **Antsu tee 1a**

- krundi pindala: 74 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pindala: 50 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim suletud brutopind: 50 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim hoonete kõrgus: 4m

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist

**Krunt pos 8** aadressi ettepanekuga **Antsu tee L-2**

- krundi pindala: 1 963 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa

**Servituudi seadmise vajadused:**

- Transpordimaale paigaldatavatele tehnovõrkudele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi (vesi, sadevesi ja kanalisatsioon 2+2m; gaas, elekter ja side 1+1m) ulatuses vastava võrgu valdaja kasuks.

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist

**Krunt pos 9** aadressi ettepanekuga **Antsu tee L-1**

- krundi pindala: 2 644 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa

**Servituudi seadmise vajadused:**

- Transpordimaale paigaldatavatele tehnovõrkudele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi (vesi, sadevesi ja kanalisatsioon 2+2m; gaas, elekter ja side 1+1m) ulatuses vastava võrgu valdaja kasuks.

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist

**Krunt pos 10** aadressiga **Põldmäe tee L-2**

- krundi pindala: 914 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa

**Servituudi seadmise vajadused:**

- Transpordimaale paigaldatavatele tehnovõrkudele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi (vesi, sadevesi ja kanalisatsioon 2+2m; gaas, elekter ja side 1+1m) ulatuses vastava võrgu valdaja kasuks.

**Kitsendused:**

- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt sanitaarkaitse vöönd 300m

**Krunt pos 11** aadressiga **Põldmäe tee L-1**

- krundi pindala: 5 259 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa

**Servituudi seadmise vajadused:**

- Transpordimaale paigaldatavatele tehnovõrkudele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi (vesi, sadevesi ja kanalisatsioon 2+2m; gaas, elekter ja side 1+1m) ulatuses vastava võrgu valdaja kasuks.

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt tehnoloogiline vöönd 20m, tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 300m
- olemasolevate (säilitatavate) ja planeeritavate kraavide hooldusala kraavikaldast 5m

**Krunt pos 12** aadressiga **Juuliku-Tabasalu kergliiklustee L-1**

- krundi pindala: 4 003 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa

**Servituudi seadmise vajadused:**

- Transpordimaale paigaldatavatele tehnovõrkudele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi (vesi, sadevesi ja kanalisatsioon 2+2m; gaas, elekter ja side 1+1m) ulatuses vastava võrgu valdaja kasuks.

**Kitsendused:**

- Harku-Rannamõisa mnt tehnoloogiline vöönd 20m, tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 200m
- perspektiivse Juuliku-Tabasalu mnt tee kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitse vöönd 300m
- sanitaarkaitsevöönd 100m Betooni kinnistu piirist
- olemasolevate (säilitatavate) ja planeeritavate kraavide hooldusala kraavikaldast 5m

**Käesoleva detailplaneeringuga on määratud krundipiiride lõigud, mis võimaldavad hilisemat kruntide liitmist ilma detailplaneeringuta, summeerides nende ehitusõiguse ulatuse.**

**3.2. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED**

Lubatud hoonete arv krundidel on kuni 2, välja arvatud krundil pos nr 2, kuhu on lubatud rajada kuni 4 hoonet. Lubatud on ehitada kuni kahekorruselised ja planeeritud maapinnast kuni 12m kõrgused hooned, välja arvatud krundil pos nr 7, kuhu on lubatud rajada 1 korruselise tüüpne alajaam.

Hooned võivad paikneda ainult krundi hoonestusalas. Pos nr 1-pos nr 4 hoonete katuseharja suund või hoone põhimaht peab olema kirde-kagusuunaline, pos nr 5 ja pos nr 6 hooned põhja-lõunasuunaline.

Põhijoonisel märgitud hoonete kuju ja asukoht on illustreeriv.

Lubatud katusekalde vahemik 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne, asjalik. Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke (puit, metall, kivi, betoon, krohv, klaas) ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Esindusfassaadi taga olevad lahooned jmt võivad olla profiiplekk-fassaadiga.

Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel planeerida vaikust nõudvad ruumid hoone hoovipoolsesse külge. Vaikust nõudvates bürooruumides tagada vajalike konstruktsioonidega nõutav müratase ning üksikute elementide (aknad, värskõhuklapid) valikul tuleb samuti arvestada suurema transpordimüraga.

**Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.**

Kruntide ümber võib rajada kuni 2m kõrgusi metall-võrkpiirdeid krundi piirile, mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada omavalitsuse arhitektiga.

**Hoonete eskiislahendused esitada omavalitsusele tutvustamiseks, kooskõlastamiseks. Vajadusel väljastatakse täpsustavad ehituslikud tingimused.**

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitustööde teostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhuhupastusega, tagades siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtuse.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti käigus koostatavad tööjoonised täiendavalt kooskõlastada võrgu valdajatega.

### 3.3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringualale juurdepääs on Harku-Rannamõisa mnt-lt. olemasoleva eramaal oleva Põldmäe tee kaudu. Vahetult Harku-Rannamõisa maantee kõrvale on kavandatud perspektiivne Juuliku-Tabasalu ühendustee (projekt AS Teede Tehnokeskus). Eelmainitud uue tee valmimisel muutub olemasolev Harku-Tabasalu mnt kogujateeks, mis ühendatakse Saue ja Harku valla piiril oleva Tammi teega. Tammi teele ja perspektiivsele kohalikule teele (tänapane riigimaantee) juurdepääs hakkab olema läbi Harku valla territooriumile kavandatud Tabasalu liiklussõlme.

Planeeringuala liiklusruumi kavandamisel on arvestatud „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ ja standardiga EVS 843:2003 Linnatänavad. Juurdepääsu lahenduse aluseks Harku-Rannamõisa mnt-lt on Põhja Regionaalse Maanteeametilt poolt 26.10.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 60790 ristmiku planeerimiseks.

**Riigimaantee transpordimaale tee ehitusprojekt koos ehitusaegse liikluskorraldusega esitada kooskõlastamiseks Põhja Regionaalsele Maanteeametile.**

Planeeringualale kavandatud teed on ette nähtud erateedena. Tagamaks ohutuks liiklemiseks piisavat sõidutee laius ja tee maa-alale vajalike insenerivõrkude normidekohast paigaldamisvõimalust ning jalgteed rajamist, on planeeringuga ette nähtud lõunapiiril oleva eratee rekonstrueerimine. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud nimetatud teemaa krunt laiusena 20,5m ning sellele maa-alale on kavandatud kõik vajalikud tehnovõrgud ning jalgteed rajamine kogu piirkonna teenindamiseks. Juurdepääsutee peab olema varustatud tänavavalgustusega.

Planeeringualale kavandatud kvartalisese tee maa-ala laius on ette nähtud 19m ja sõidutee laius 7m, jalgteed laiusena 2,5m. Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud tee (pos nr 8 ja pos nr 9) nime ettepanek: Antsu tee

Parkimine on ette nähtud igal omal krundil (1 autokoht 150m<sup>2</sup> brutopinna kohta), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

**Juurdepääsutee väljaehitamiseks tuleb koostada tee-ehitusprojekt vastavat pädevust omava spetsialisti poolt.**

Lumekoristuseks ja sahkamiseks teedelt on arvestatud standardi EVS 843:2003 tabelis nr 4.4 toodud nõuetega. Sellest tulenevalt on tagatud lumevallitamise ala 0,7xL (L- tänavala laius, millelt lund vallitatakse). Tee maa-alal on sõidu- ja kergliiklustee laius kokku 10m ja haljasala laius, kuhu on võimalik lund lükata vähemalt 7m.

Parkimine on ette nähtud igal omal krundil (1 autokoht 150m<sup>2</sup> brutopinna kohta), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

Parkimiskohtade arvutus:

Krundi pos.nr	Hoonete brutopind m <sup>2</sup>	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	2 600	17
2	10 400	69
3	5 800	39
4	5 400	36
5	3 400	23

6	4 200	28
<b>KOKKU</b>	<b>31 850</b>	<b>212</b>

Kavandatud teed ja parklad on peavad olema tolmuva kattedega, välja arvatud krundile pos nr 10 kavandatud juurdepäästee, mille lahendus antakse Kontor, Romola, Rumpek, Rumpek1 ja Rumpek 2 detailplaneeringu lahendusega. Asfaltkattedega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed tuleb puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide hoonestusprojektide mahus.

### 3.4. TULEOHUTUSNÕUDED

Kruntide planeerimisel on lähtutud Eesti Vabariigi valitsusemäärusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded“, standarditest EVS 812-6:2005 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass määratakse selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Planeeritud hoonete minimaalne kaugus üksteisest on 12m. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

**Hoonete ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.**

Tulekustutusvesi saadakse piirkonna ühendamisel ühisveevärgiga teemaa-alale paigaldatavatest hüdrantidest, mis tuleb paigaldada teemaale sõidutee servast mitte kaugemale kui 2,5m. Vajadusel paigaldada hoonestatavale krundile oma tarbeks lisatulekustutusvee mahutid. Tulekustutusvesi peab vastama EVS 812 osa 6 nõuetele.

Tupikteede lõppu on ette nähtud ümberpööramise plats minimaalsete mõõtudega 12x12m.

### 3.5. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUD

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas.

Planeeringus on arvestatud kuritegevuse ennetamise standardiga EVS 809-1:2002:

- Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.
- Hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid vähendavad kuriteohirmu.
- Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad oma niku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmiste riski.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
- Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski.
- Korrashoid, eriti kergesti süttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

### 3.6. KESKKONNATINGIMUSED, HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

#### Planeeringuala tootmistegevused

Planeeringualale **ei ole lubatud olulise** keskkonnamõjuga tegevust „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõige 1 tähenduses.



Alale võib kavandada ainult sellist äri- ja tootmistegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele. Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitseliste piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

1. büroopinnad, koos laondustegevusega;
2. toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmladu
3. ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuva, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika)
4. kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
5. trükindus, paljundustööd;
6. paber- ja papptaara koostamine;
7. reklaamitooted;
8. aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
9. seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenutus ja müük;
10. teadustegevus, õppetöö;
11. väikelaevade ehitus;
12. mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

**Käesoleva detailplaneeringuga seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.**

Kui planeeringualal kavandatakse „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6(2) määrab: kui kavandatav tegevus ei kuulu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

1. põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
2. maavaravaru kaevandamine või kaevise rikastamine, geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või maavaravaru kaevandamise lõpetamine;
3. energeetika;
4. metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine; mineraalsete materjalide töötlemine;
5. keemiatööstus;
6. toiduainetööstus;
7. tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
8. kummitööstus;
9. infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
10. jäätmekäitlus;
11. turismimajandus;
12. pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
13. vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
14. grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
15. ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
16. loomakorjaste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
17. vee erikasutus;
18. puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
19. keraamika- või klaasitööstus;
20. reovee ja setete käitlemine;
21. muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Käsitletav ala on osaliselt kaetud pajuvõsaga. Kompenseerimaks hoonestamise käigus likvideeritavat haljastust, tuleb äri-tootmispiirkond heakorradada ja haljastada.

**Äri- ja tootmismaa krundil peab haljastust olema 20% krundi pindalast, millest 50% on kõrghaljastus.**

Kõrghaljastuse rajamisega tuleb arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Iga krundi haljastuse ja heakorraduse lahendus esitada koos hoonete ehitusprojektidega.

Planeeritud kruntide veega varustamine on ette nähtud lahendada Otsa tee 7 (72701:001:0657) oleva puurkaevu baasil, mis on ette nähtud liideta ühisveevarustussüsteemi.

Saue valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava näeb ette Laabi piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamise ja selle ühendamise võimaluse Harku valla ühiskanalisatsiooniga.

Peale ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamist ja kasutuselevõtmist on kruntide liitumine ühisvõrkudega kõigile planeeringuala hoonestatavatele kohustuslik.

Üheks saasteallikaks võivad kujuneda tootmispiirkonna väikekatlamajad ja Harku -Tabasalu maantee müra- ning õhusaaste. Õhusaastet aitab vähendada piirkonna katlamajade üleviimine elektri- või gaasiküttele, teede äärde kõrghaljastuse rajamine. Lähipiirkonnas elamualasid ei ole ja vastavalt Saue valla üldplaneeringule pole ette näha ka nende rajamist tulevikus

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel kruntidel koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide tänavapoolsesse ossa. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Planeeringualal kraavide hooldamine on kinnistuomaniku seadusjärgne kohustus. Käesoleva planeeringuga on olemasolevad kraavid ette nähtud ümber tõsta ja/või torustada.

### 3.7. PLANEERINGU RAKENDMISEGA SEOTUD MÕJUD

Kuna planeeringu elluviimisega kaasneb alati mingisugune mõju pinnasele, veekeskkonnale, õhukeskkonnale, floorale ja faunale, sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, siis analüüsime antud keskkonnategureid eraldi.

Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad. Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka.

Mõju pinnasele. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult ulatuslik mõju pinnasele, kuid hiljem tänu osaliselt pinnase väljavahetamisele ja osalisele maapinnataseme tõstmisele on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Summaarne mõju on neutraalne.

Mõju veekeskkonnale. Maa-ala on osaliselt kraavitatud ala. Seoses osalise pinnase väljavahetamisega, osalise maapinna tõstmisega kruntidel, uue sade- ja drenaažveesüsteemi ehitamisega on ette näha maa-ala kuivenemist. Sadevee ärajuhtimine on ette nähtud olemasolevate kraavide baasil.

Ligvee kogumiseks ja maastiku ilmestamiseks on ette nähtud planeeringuala kagunurka rajada tiik ülevooluga planeeringuala põhjapiiril paiknevasse kraavi.

Kuna hoonete reovesi suunatakse ühiskanalisatsiooni ning muid kahjustavaid tegureid ei ole, siis summaarne mõju on neutraalne.

Mõju õhukeskkonnale. Planeeritava ala põhiliseks õhusaaste allikateks on autoliiklus ja hoonete küte. Õhusaaste jääb mõõdukaks, kuna kütuseks kasutatakse planeeringu kohaselt põhiliselt kombineeritud kütelliike (elekter, soojuspumbad, ahiküte, kergõli jms).

Mõju maastikule. Planeeritud kaasaegse arhitektuuri ja heade proportsioonidega tootmis-ärihooned, kavandatud heakoristus ning rohke kõrghaljastus lisab Vatsla küla äri- ja tootmishoonetega hoonestatud kinnistute laiendusena kvaliteetse keskkonna.

Mõju taimestikule. Planeeritaval alal on tegemist võsastuma hakkava rohumaaga. Olemasolev taimkate osaliselt hävineb hoonestus- ja parkla ning teede alade osas. Hoonestatavate kruntide ja teede äärde rajatakse ehituste vahelisele alale rohkesti uut kõrghaljastust.

Mõju loomastikule. Planeeritav tegevus muudab planeeritava ala loomastiku elutingimusi. Kahepaiksete ja näriliste elualad küll kitsenevad, kuid rajatav kõrghaljastus on soodsaks elukohaks mitmetele põosalindudele, väikeulukitele mis kompenseerib muutuvat olukorda.

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Äri-toomispirkonna laienemine ja Tabasalu aleviku, Harku aleviku elamu-ala- de naabruses, Keila linna ja Tallinna lähisteles toetab piirkonda rajatavate ettevõtluspiirkondade väljakujunemist. Elupaikade ja töökohtade lähedus vähendab pendelliikumist Tallinna kui suurima töökohtade/eluasumi vahel. Uute töökohtade loomine elavdab sotsiaalsfääri.

Planeeringu realiseerumisega kaasnevate keskkonnamõjutuste suurus ja ulatus ei ületa keskkonnataluvuse piire ning keskkonnakaitselisest seisukohast on kavandatud maakasutus antud piirkonnas sobis. Terviku üldilme seisukohalt on oluline iga krundivaldaja heaperemehelik käitumine ümbritsevasse looduskeskkonda.

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatisi või muu kahjulikku alale ei ole kavandatud. Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivast seadusandlusest.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamiseks olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja keskkonnakaitselistest tingimustest.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenerivõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituutid leping juurdepääsute osas kinnistu omanikega, kelle maakautust see puudutab.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

### **3.8. PLANEERINGU RAKENDAMINE JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE**

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

**IV INSERNERTEHNILINE OSA****4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud Saue valla ja Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavad, Harku valla vee-ettevõtja OÜ Strantum poolt 28.01.2009 väljastatud tehniliste tingimustega.

**Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast 2009-2020:****3.4. Laabi perspektiivne reoveekogumisala**

Laabi reoveekogumisala paikneb Hüüru ja Vatsla küladest põhjapool, Saue ja Harku valla piiril. Üldplaneeringu kohaselt on piirkond tööstusala. Alal paiknevad eeskätt peamiselt ehitus- ja muud tööstusettevõtted: põhjaosas suurematest EE Betoon-element AS ja AS Eesti Ehitus, lõunaosas OÜ Janere jt. Reovee kogumisala põhjavesi on kaitsmata.

**Ühisveevärk**

EE Betoonelement AS-il on 55m sügavune puurkaev katastri nr 11582 (puuritud 1987a). Pump on paigaldatud 32m sügavusele. Kahevalentse raua sisaldus oli 300, kolmevalentse 90, kokku 390µg/l. Veetarbimine on 80m<sup>3</sup>/d. Puurkaevu vesi on ette nähtud tehniliseks otstarbeks. OÜ Janere rendib lõunaterritooriumil teistele firmadele lao- ja tootmispindu. Vett saadakse värvamajja 32m sügavusest puurkaevust katastri numbriga 17649, pass I-240.

Lõunaosas, maantee pool on **AS Hüüru Suurtalu Laabi farmi O-Cm puurkaev kat. 826** (pass 2841). Sügavus 52m (1970).

Mõlema puurkaevu vesi sisaldab ülenormatiivselt rauda.

**Tuletõrje veevärk**

Laabi piirkonna põhja- kui lõunaosas on kasutuskõlblikud tuletõrjevõhoidlad.

**Ühiskanalisatsioon**

Laabi reovee kogumisala reovesi koguneb mahutitesse ja veetakse välja. EE Betoonelement AS-l on 25m<sup>3</sup> kogumiskaev, mida tühjendatakse pea iga päev. OÜ Janere kogumiskaevu tühjendatakse 10m<sup>3</sup> paakautoga iga nädal. Lõunaterritooriumil paiknevatel rentnikel veevarustus ja kanalisatsioon praktiliselt puudub.

**Reoveekogumisala arenguperspektiiv**

Otsa ja Serva kinnistute detailplaneeringu alusel on 5,63ha jagatud 10 krundiks järgmiselt: 5 äri (50%)- ja tootmismaa (50%) segasihtotstarbega krunti, 1 tootmismaa krunt (alajaam), 3 liiklusmaa krunti, 1 üld- (90%) ja tootmismaa (10%) segasihtotstarbega krunti. Lisaks sellele sätestab Madise kinnistu detailplaneering ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks ning mitmed äri- ning tootmishoonetega seotud detailplaneeringud on alles menetlemisel (Romola, Rumpek, Rumpek 1 ja 2 ning Kontori maaüksused, **Antsu I, Antsu III, Antsu VI ja Laabi 1** kinnistud, Rehaka kinnistu detailplaneering).

**Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendusmeetmed**

Ühisveevärk on kavandatud lahendada Otsa detailplaneeringualale rajatava uue Cm-V puurkaevuga, mille veeandvuseks on planeeritud vähemalt 200m<sup>3</sup>/d. Puurkaevust tuleva veega on võimalik lahendada ka Harku valla territooriumile jääva Raja Keskuse ja Tammi tee tööstusala veevajadus. Saue ja Harku valla haldusterritooriumite piirle on planeeritud ühenduspunkt kahe vee-ettevõtja vahel, kus hakatakse mõõtma Harku valda minevat tarvevee kogust ning Saue vallast lähtuva heitvee kogust. Juhul, kui Harku ja Saue vald sõlmivad halduslepinguga kokkuleppe piirkonnale ühise vee-ettevõtja määramises, siis on võimalik vee-ettevõtja tegevust reoveekogumisalal lihtsustada. Reovesi juhitakse kahe valla piiril asuvast liitumispunktist edasi Harku valda, Tabasalu asuvasse liitumispunkti. Sealt suunatakse reovesi edasi Tallinna ühiskanalisatsiooni kaudu Pajassaare puhastisse. Harku vallas paiknevate reoveetrasside täpne asukoht selgub pärast kahe Harku vallas koostatava detailplaneeringu kinnitamist, mistõttu ka Laabi reoveekogumisala kaardil on Harku valda kavandatavate trasside asukoht tähistatud vaid indikaatiivselt punktirjoonega. Ühisveevärgi väljaarendamisel uue puurkaevu baasil planeeritakse seni kasutatavate puurkaevude sulgemist.

Piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kavandatud väljaarendamine põhineb arendajate poolt tehtavatel investeeringutel.

**Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse § 4.3 näeb ette:**

Mitme kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumi hõlmava ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud ala ulatus ning sellise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise tingimused määratakse omavalitsuste vahelise halduslepinguga.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud planeeringualale 6 hoonestatavat tootmis-ärimaa segasihtotstarbega krunti, 5 transpordimaa krunti ja 1 tootmismaa krunt alajaama paigaldamiseks. Piirkonnas puuduvad olemasolevad ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni torustikud.

**4.1.1. VEEVARUSTUS**

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud käsitletavast planeeringualast loodesuunas asuva Otsa ja Serva kinnistu detailplaneeringu alusel moodustatud Otsa tee 7 (72701:001:0657) kinnistule rajatud puurkaevu baasil.

Rajatud puurkaev on ette nähtud liita paralleelselt Tammi teega ehitatava veetorustikuga ühtsesse Saue valla Vatsla küla äri-tootmisala Laabi veevarustussüsteemiks ja ka perspektiivis liita põhjanaabruses paikneva Harku valla Rannamõisa küla äri-tootmisala (nn Tammi tehnopark) veevarustussüsteemiga. Veetoru on ette nähtud paigaldada Tammi tee transpordimaale, paralleelselt Harku - Tabasalu maanteega ja planeeringuala sisete transpordimaale.

Planeeringuala ühisorustikud rajada d110mm PE PN10 plasttorudest, rajamissügavusega 1,8m. Kruntide ühendus- ja liitumispunktide asukohad on näidatud põhijoonisel insenerivõrkudega (vt joonis nr 3). Ühendused kinnistutele rajada PE PN10 veetorudest ja piirile paigaldada ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastav sulgarmatuur.

Hoonete välikustutusvee vajadus on arvutuslikult 20 l/s 3 tunni vältel. Kustutusvesi saadakse tee maa-alale planeeritud tuletõrjeveehüdrantidest mõjuraadiusega 150m ja lisavajadusel omale krundile paigaldatavatest tulekustutusvee mahutitest.

#### 4.1.2. KANALISATSIOON

Vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale on *Laabi tootmispiirkond* ette nähtud reovee kogumisalaks.

Reovesi on ette nähtud suunata Kellu kinnistu DP-ga ette nähtud Vatsla piirkonna reoveepumpla kaudu rajatavasse Hüüru küla ühiskanalisatsioonisüsteemi teenindavasse peasurveorustikku Vatsla tee ja Harku-Rannamõisa riigimaantee ristumiskohal (vt Kontaktala veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem – joonis nr 57).

Kuna tegemist on kahe valla, Saue ja Harku piiril paikneva kiirelt arenevate tootmis-ärialadega, siis teise lahendusena vastavalt Harku valla ja Saue valla omavalitsuste kokkuleppele on piirkonna reoveed võimalik juhtida läbi Harku valla territooriumi (Tammi tehnoporti maa-ala) Tabasalu aleviku lõunapiiril olevasse ühiskanalisatsiooni (vt joonis nr 1A). Kanalisatsioonitoru on ette nähtud paigaldada planeeringuala sisetee liiklusmaale ja liiklusmaale paralleelselt Tammi teega ning Harku-Tabasalu maanteega. Kanalisatsiooni projekteerimisel järgida OÜ Strantumi poolt 28.01.2009 väljastatud tehniliste tingimuste ja SWECO Eesti AS poolt koostatud Harku valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (töö nr. 06064).

Kanaliseeritavad tööstusreoveed peavad oma füüsikalistelt- ja keemilistelt näitajatelt vastama kanalisatsiooni eeskirjas nõututele. Kui näitajad ei vasta eeskirjas nõututele tuleb tehnoloogiline reovesi puhastada täiendavalt kohapeal või kokku koguda spetsiaalsesse mahutisse ja välja vedada selleks ette nähtud kohta.

Kruntide ühendus- ja liitumispunktide tinglikud asukohad on näidatud põhijoonisel insenerivõrkudega (joonis nr 3).

Kanalisatsiooniprojekt teostada vastavalt projekteerimismäärle EPN 18.4 „Kinnistukanalisatsioon“ ja heale ehitustavale.

Kanaliseeritavad reoveed peavad oma füüsikalistelt- ja keemilistelt näitajatelt vastama kanalisatsiooni eeskirjas nõututele. Kui näitajad ei vasta eeskirjas nõututele tuleb tehnoloogiline reovesi puhastada täiendavalt kohapeal.

#### 4.1.3. SAJUVESE

Kruntidelt tulevad pinnase- ja sajuveed on ette nähtud juhtida piirkonna kuivenduskraavidesse. Kõik parkimisplatsidelt tulevad sajuveed tuleb enne looduskeskkonda juhtimist puhastada lokaalsetes õlipüüdjates. Olemasolevad kraavid on ette nähtud ümber paigutada (vt põhijoonis). Keskmiselt on igalt krundilt tulev suurim võimalik sajuvee arvutuslik vooluhulk on  $Q=29$  l/s.

Täna maa-alalt tulevad sajuvesi on ette nähtud juhtida drenaažitorude kaudu olemasolevatesse/rekonstrueeritavatesse kraavidesse.

Juhul kui asfaltpinnad ja hoonestus krundil on käesoleva detailplaneeringuga lubatud maksimaalsest oluliselt väiksem, on krundi saju- ja drenaažveed osaliselt võimalik immutada pinnasesse omal krundil, vajadusel paigaldada sajuvee infiltratsioonisüsteem (nt. Wavin Azura).

Vastavalt Maaparandusseadusele on iga kinnistuomanik kohustatud hooldama tema maal paiknevaid maaparandussüsteeme.

Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sajuveed puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

**Veevarustuse ja –kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks tellida võrguvaldajatelt täpsustavad vee- ja kanalisatsioonivarustuse tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

## 4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamise aluseks on Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt 22.09.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 97488.

Planeeritaval alal näetakse ette komplektalajaam 10/0,4kV. Alajaama toide näetakse ette Tabasalu toitealajaama „Harku“ 10kV fiidri õhuliinilt, mis vastavalt planeeringule viiakse detailplaneeringu põhijoonisel näidatud viisil kaablisse. Seoses

perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee projektiga asendatakse eelmainitud õhuliin maakaablitega alates Tabasalu alajaamast. Õhuliini kaablisse panek lahendatakse uue tee ehitusprojektiga.

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva „Laabi“ alajaama demonteerimine ja selle 0,4kV tarbijate üleviimine uue planeeritava alajaama toitele. Samuti nähakse ette tarbijate alajaamade „SAB“ ja „Sibula“ toite üleviimine kaabelliinidesse. Kaabelliinidesse üleminek on ette nähtud „Tabasalu“-„Harku“ 10kV fiider mastide nr 11. ja nr.18 vahel. Töö projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk.

Tarbijate 380/220V toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega. Liitumiskilp paigaldada tarbija kinnistu piirile, uksega tee poole.

Liinide trassid ja liitumiskilbi asukoht on näidatud insenervõrkude koondplaaniil. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

**Elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks tellida OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt täpsustavad elektrivarustuse tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

#### 4.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamise aluseks on Elion AS-i poolt 28.11.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 5652375.

Planeeritavaid krunte sidega varustav kaablikanalisisatsioonitrass seotakse Betooni kinnistu teeristis, Harku-Rannamõisa maantee ääres, asuva Elioni kaablikanalisisatsioonikaevuga TAB-051. Elioni sidevõrgu lõpp-punktiks on kaablijaotuskapp TAB 118.

Liinide trassid ja sisestuste asukohad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Kaablite tüübid määratakse tööjooniste staadiumis.

**Sidevarustuse ehitusprojektide koostamiseks tellida Elion Ettevõtted AS-lt täpsustavad sidevarustuse tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

#### 4.4. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osa koostamise aluseks on Gaasienergia AS-i poolt 24.10.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 99.

Saue vallas Vatsla külas asuv planeeritav Antsu I, III, VI ja Laabi 1 kinnistu gaasiga varustamine on ette nähtud Tammi tee ja Harku-Rannamõisa mnt. ristmiku läheduses asuvas DN150 harukraanist ( $x=6585651,02$ ;  $y=531052,96$ ) torustiku-ga MOP=4,0bar;OP=4,0bar kuni planeeringualani.

Detailplaneeringualas on k/s maa-alune gaasitorustik planeeritud peamiselt piki sisetead (-tänavaid) väljaspool sõiduala asfalti ja kinnistuid kuni planeeritava kinnistu piirini, kuhu paigaldatakse maa-alune pika spindliga sulgeseade, millega ühendatakse edaspidi krundisisesed gaasitorustikud vastavalt lepingule.

Projekteeritud k/s gaasitorustiku väljalülitamiseks on ettenähtud paigaldada planeeringuala piirile maa-alune pika spindliga sulgeseade. Torustikud projekteerida plasttorust PEH80 SDR11.

Gaasitorustiku projekteerimisel ja paigaldamisel lähtuda Eesti Gaasiliidu juhendist G2-1 ja muudest EV kehtivatest normdokumentidest.

**Gaasivarustuse ehitusprojektide koostamiseks tellida OÜ Gaasienergialt täpsustavad gaasivarustuse tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

### V. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

- 5.1. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama Vatsla küla Antsu I, Antsu III, Antsu VI ja Laabi I kinnistute detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, sh uued juurdepääsuteed ja kvartalisised teed, vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sideõrgu ning sadeveekanaliseerimise detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.
- 5.2. Arendaja kohustub punktis 5.1 nimetatud tegevusi finantseerima oma vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt detailplaneeringus ette nähtud transpordimaa(de) tasuta võõrandamist ega tasu või hüvitist punktis 1 nimetatud teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest.
- 5.3. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama avalikuks kasutamiseks kavandatud teed detailplaneeringu põhijoonisel viidatud kruntidel pos nr 10 suurusega -914 m<sup>2</sup> ja pos nr 11 - 529 m<sup>2</sup> ning seejärel võõrandama nimetatud liiklusmaa krundid tasuta Vallale kohe peale kavandatud teedele kasutuslubade saamist. Vald ei väljasta detailplaneeringuga kavandatud hoonetele kasutusluba enne käesolevas punktis nimetatud kohustuste täitmist arendaja poolt. Hüvitist Arendajale ega tee väljaehitajale Vald tasuma ei pea.
- 5.4. Antsu 1, Antsu 6 ja Laabi 1 kinnistutele rajatud planeeringusised teed jäävad erateedeks ning Arendaja on teehoiukulude kandja ja hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.
- 5.6. Vald ei väljasta detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehituslube enne liitumisvõimaluse tekkimist veevarustuse ja -kanalisatsiooniga, so mitte enne, kui piirkonna arendajate koostöös on välja ehitatud veetrass Detailplaneeringu alast kuni Otsa tee 7 (katastritunnusega 72701:001:0657) kinnistule kavandatud puurkaev-pumplani ning kanalisatsioonitrassi kuni Rannamõisa ja Vatsla tee ristmikul asuva Kovek AS-le kuuluva liitumispunktini. Arendaja on teadlik, et vee saamise võimalus tekib alles peale Otsa tee 7 kinnistule puurkaev-pumpla rajamist ning kinnitab, et on teadlik, et piirkonnas puudub hetkel ametlikult määratud vee-ettevõtja. Alternatiivina võivad piirkonna arendajad lahendada veevarustuse ja kanalisatsiooni Harku valla territooriumilt koostöös Harku valla antud piirkonna vee-ettevõtjaga.
- 5.7. Arendaja on kohustatud ehitama välja vee- ja kanalisatsioonitrassi kuni lähima liitumispunktini kooskõlas punktis 5.6 toodud võimalike lahendustega.
- 5.8. Arendaja ei taotle Vallalt ehituslube Detailplaneeringu kohastele hoonetele enne punktides 5.1 ja 5.6 toodud kohustuste täitmist.
- 5.9. Arendaja on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ettenähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.