

I Sisukord

II MENETLUSDOKUMENDID	2
III SELETUSKIRI	3
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Koostamise alused	3
1.2. Lähtedokumendid	3
1.3. Uuringud	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus .	5
3.1. Kehtiv üldplaneering.....	5
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	5
3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.4. Planeeritava ala kirjeldus	6
4. Planeeringuga kavandatav	8
4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus	8
4.2. Krundi jaotus	8
4.3. Krundi ehitusõigus	9
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	10
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	11
4.8. Tuleohutuse tagamine	13
4.9. Keskkonnakaitse abinõud.....	13
4.10. Kuritegevuse ennetamine	14
4.11. Servituutide vajadus	14
IV LISAD	16
V JOONISED.....	17

II Menetlusdokumendid

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 21.06.2011 nr 411 „Laagri aleviku Kuuse tn 47 ja 51 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“.
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta:
 - Eesti Päevaleht 29.07.2011
 - Koduvald, august 2011 (nr 7)
 - Ametlikud teadaanded, 27.07.2011;
3. Kuuse tn 47 ja 51 kinnistute detailplaneeringu läbivaatamise protokoll, 07.10.2011.

III Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- planeerimisseadus;
- Saue valla ehitismäärus;
- Saue Vallavalitsuse korraldus 21.06.2011 nr 411 „Laagri aleviku Kuuse tn 47 ja 51 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.

Planeeritav ala jääb Vae tn 14 ja 16 kinnistute detailplaneering koosseisu, eelmainitud detailplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu 22.05.2003 otsusega nr 030. Saue Vallavolikogu 22.12.2005 otsusega nr 130 lubati muuta eelmainitud detailplaneeringut eesmärgiga muuta kruntide täisehitamise protsenti. Saue Vallavalitsuse 4.01.2005 korraldusega nr 07 algatati Laagri alevikus Vae tn 16 kinnistul detailplaneeringu koostamine ning see kehtestati Saue Vallavolikogu 10.10.2005 otsusega nr 088. Käesolev detailplaneering muudab 2003 aastal kehtestatud detailplaneeringut Kuuse tn 47 ja 51 ulatuses.

1.2. Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Saue valla kehtiv üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr 006 25.augustil 2005 aastal;
- Saue Vallavolikogu poolt 22.04.2010 otsusega nr 023 algatatud Saue valla üldplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2009-2020;
- Harju maakonna teemaplaneering „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2003 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine;
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus;
- Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse OÜ Aakermaa (töö nr 1703) 2010. aasta veebruaris.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Kuuse tn 47 (kat.tunnus: 72701:005:0268) ja Kuuse tn 51 (kat.tunnus: 72701:005:3100) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmiskaaks ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtiv üldplaneering

Saue valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr 006 25.augustil 2005 aastal) jääb planeeringuala tiheasustusalale, maakasutuse juhtfunktsiooniks on äri- ja tootmismaa.

Lähtuvalt eeltoodust on koostatava planeeringu lahenduse puhul tegu kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust planeeritaval alal kitsendavad järgmiste olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndid:

- gaasitorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- veetorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- reoveetorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- elektri madalpingekaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m.

3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Saue vallas, Laagri alevikus jäädes Tallinna linna piirist ca 1,3 km kaugusele. Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalse maakasutusega:

- domineerivad äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid (planeeritavast alast lääne- ja lõuna suunas (Tallinn-Pärnu-Ikla maantee äärne);
- vähemal määral on ka elumumaa sihtotstarbelisi krunde /planeeritavast alast põhja ja ida suunas (Laagri aleviku elumupiirkond).

Planeeritava ala kontaktvööndi jäävad hooned on ehitatud:

- valdavalt viimasel kümnendil on toimunud aktiivne äri- ja tootmishoonete rajamine, tegu on valdavalt kuni 2-3-korruseliste kaasaegse arhitektuurikeelega hoonetega (näiteks: Laagri maksimarket, Bauhof jm);
- viimase 50 aasta jooksul on rajatud nii 2 kuni 5-korruselisi korterelamuid (Redise ja Avamaa tänavate äärde) kui ka kuni 2-korruselisi üksikelamuid (valdavalt viimase kahekümne aasta jooksul). Eluhoonetel ühtne arhitektuurne keel ja ehitusjooned valdavalt puuduvad.

Planeeritav ala asub logistiliselt soodsalt arvestades nii Tallinna linna kui ka Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee ja raudtee vahetut lähedust. Planeeringualast ca 70 m kaugusele lõunasse jääb rongipeatus „Urda” ja ca 300m kaugusele bussipeatus „Laagri maksimarket”.

Planeeritava ala kontaktvööndi jääb hulgaliselt kõrghaljastatud rohealasad (maatulundusmaa sihtotstarbega, jäävad valdavalt planeeritavast alast lääne suunas).

Planeeritava ala kontaktvööndi jääb mitmeid varemkehtestatud ja osaliselt realiseeritud detailplaneeringuid. Kehtestatud detailplaneeringud:

- Laagri aleviku Sillaotsa III ja Tõnu-Hansu V kinnistute detailplaneering. Kehtestatud 29.03.2010 otsusega nr 019. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala planeerimine ärimaaks ja anda ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni 3-korruselise ärihoone ja 1- korruselise tanklahoone rajamiseks;
- Laagri aleviku Pärnu mnt 556a ja Pärtle-Tõnu 2 kinnistute detailplaneering. Kehtestatud 13.10.2009 korraldusega nr 661. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli kinnistute piiride muutmine, maasihtotstarbe osaline muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ärihoone (kaubanduspinnad ja bürood) rajamiseks. Planeeritavale kinnistule lubatakse rajada üks ärihoone, kõrgusega kuni 12m ja hoone maapealne korruselisus on 3;
- Saue valla Pärnu mnt 501 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud 25.09.2007 korraldusega nr 699. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kinnistu jagamine 2-ks krundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine ühe tootmishoone ehituseks;
- Laagri alevik Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tn vahelise kvartali detailplaneering". Kehtestatud Saue Vallavolikogu 10.10.2005 otsusega nr 090;
- Vae tn 14 ja 16 kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Saue Vallavolikogu 22.05.2003 otsusega nr 030. Saue Vallavolikogu 22.12.2005 otsusega nr 130 lubati muuta eelmainitud detailplaneeringut eesmärgiga muuta kruntide täisehitamise protsenti. Saue Vallavalitsuse 4.01.2005 korraldusega nr 07 algatati Laagri alevikus Vae tn 16 kinnistul detailplaneeringu koostamine ning see kehtestati Saue Vallavolikogu 10.10.2005 otsusega nr 088.

Lähtuvalt eeltoodust võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu eskiisiga kavandatav on kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

3.4. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeritavasse alasse jäävad kaks eraomandis kinnistut, mille suurus, sihtotstarve ja katastritunnused on alljärgnevad:

Kinnistu nimi	Suurus	Sihtotstarve	Katastritunnus
Kuuse tn 47	15 059 m ²	tootmismaa	72701:005:0268
Kuuse tn 51	2130 m ²	elamumaa	72701:005:3100

Ehitistregistri andmetel on kinnistud hoonestamata.

Mõlemal kinnistul kasvab vähesel määral kõrghaljastust. Maapind on suhteliselt tasase reljeefiga tõustes kergelt lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37 m kuni 38 m.

Planeeritaval alal puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud perspektiivselt Kuuse tänavalt (hetkel killustikkattega ja kuni 3,8 m laiune). Kõnniteed puuduvad. Lähimad tehnovõrgud paiknevad Kuuse tänava ja Vae tänava teemaa koridorides.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus

Planeeritav ala asub logistiliselt soodsalt äri- ja tootmispindade rajamiseks, kuna külgneb juba olemasolevate äri- ja laopindadega (n: Vae tn 16) ning raudteega ja Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega. Tallinna linna piirist jääb planeeritav ala ca 1,3km kaugusele.

Planeeringu lahendusega nähakse ette 3 krundi moodustamine (detailplaneeringu lahenduse kohaselt on krunte võimalik ka omavahel liita ning krundi nr 3 on võimalik liita ka Vae tn 16 kinnistuga) ning ehitusõiguse määramine kuni 3 maa-pealse korrusega (kuni 14m kõrguste) äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ ei tohi antud detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaa kruntidel paikneda järgmise kasutusotstarbega ehitisi:

12511	Maavarade kaevandamise ja töötlemise hoone
12513	Keemiatööstuse hoone
12517	Puidutööstuse hoone
12523	Vedelkütuse-, gaasi- jm terminali hoidlahoone
12711	Loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus
12717	Metsa-, jahi- või kalamajandushoone
12718	Mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla

Detailplaneeringu lahendusega on näidatud ka haljastuse ja heakorra põhimõtted ning juurdepääsud kruntidele.

4.2. Krundi jaotus

Planeeringuala koosneb 2 kinnistust, millest planeeringu lahenduse tulemusena moodustatakse 3 krundi. Planeeritud kruntide suurus ja maakasutuse sihtotstarbed on järgnevad:

Pos nr	Aadress	Krundi plan suurus (m ²)	Krundi plan sihtotstarve (vastavalt kat.üksuse liigile)	Moodustatakse kinnistutest/ajutistest kruntidest	Liidetavate osade suurus (m ²)	Osade senine sihtotstarve (vastavalt kat.üksuse liigile)
1	Krunt nr 1	7640	Ä+Th	Kuuse tn 47	+7640	tootmismaa
2	Krunt nr 2	6931	Ä+Th	Kuuse tn 47	+6931	tootmismaa
3	Krunt nr 3	2618	Ä+Th	Kuuse tn 47 Kuuse tn 51	+488 +2130	tootmismaa elamumaa

Planeeringu lahendus näeb ette võimaluse kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustuvad liitmise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, hoonete alused pinnad liituvad. Juhul, kui krunte ei liideta ja soovitakse hooneid ehitada krundi piiril kokku, on planeeringu lahendusega kruntide pos 1 ja 2 ning pos 2 ja 3 vahelisele piirile ette nähtud tule müürid. Krundi nr 3 on lubatud liita ka Vae tn 16 kinnistuga, selle tulemusena suureneb liitumise tulemusena tekkinud krundi ehitusõigus krundile nr 3 antud ehitusõiguse võrra.

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- äri- ja tootmismaa: 17 189 m²;

4.3. Krundi ehitusõigus

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Hoonete alune pind, m ²	Hoonete arv krundil	Maks korruselisus/katuseharja kõrgus, m	Suletud brutopind, m ²
1	Krunt nr 1	3100	2	3/14 m	9300
2	Krunt nr 2	2800	2	3/14 m	8400
3	Krunt nr 3	1100	1	3/14 m	3300

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega. Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- lubatud katusetüüp: lame-, kald- või viilkatus, kaldega 0 kuni 15 kraadi;
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;
- piirdeaed lubatud kõrgusega kuni 1,5 m, lubatud piirde tüüp: läbipaistev piire, asukoht täpsustub ehitusprojekti staadiumis;
- sokli kõrgus kuni 1,1 m;
- rajatavad hooned peavad omavahel moodustama arhitektuuriselt ühtse terviku;
- hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Saue Valla arhitektiga.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- hoonete projekteerimisel tuleb arvestada välisõhu kaitse seaduses § 66 lg 2 sätestatud tingimustega, et saasteaineid välisõhku väljutavad korstnad, ventilatsioonivad ja torud jääksid vähemalt 50 m kaugusele eluhoonetest ning samuti § 27 „Saastatuse taseme piir-ja sihtväärtused saasteallika mõjupiirkonnas“ sätestatud nõudega.
- äri-ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ei või ületada olemasoleva elamuala välisterritooriumil 60 dB päeval ja 45 dB öisel ajal ning tehnoseadmete müra ei tohi ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel.
- planeeritav ala paikneb Keila-Tallinn raudtee ääres jäädes müra ja vibratsiooni mõjualale. Seetõttu tuleb hoonete projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ja Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetega ning rakendada hoonetes normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas planeeritud kruntidele on tagatud Kuuse tänavalt. Kuuse tänav on hetkel killustikkattega sõidutee, mille teemaa laius on ca 14 m. Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette Kuuse tänava ehitus musta tolmuva kattega kuni 7 m laiuseks sõituteeks ja sõidutee äärde kuni 2,5 m laiuse kõnnitee rajamise.

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevatele tänavatele kaitsevööndi määramine, mille laius on 5-10 m alates teemaa piirist (alus: Teeseadus), kusjuures Kuuse tänava kaitsevööndi laius on 5 m ja Jaama tänaval 10 m.

Parkimine on lahendatud igal krundil individuaalselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“, ehitise liigiks on „tööstusettevõtte ja ladu“, ehitise asukoht „vahevöönd“. Igale krundile kavandatud ja normatiivsete parkimiskohtade võrdlus:

- krunt nr 1: 46/46;
- krunt nr 2: 42/42;
- krunt nr 3: 16/16.

Parkimiskohtade arv ja paigutus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus, kui on teada kavandatavate hoonete täpne kasutus ja brutopinnad. Ehitusprojekti käigus tuleb sõltuvalt kavandatava hoonestuse iseloomust näha ette ka parkimiskohad raskesõidukitele. Kaubavedu ja manööverdamine näidatakse ära ehitusprojekti staadiumis, kui on teada kavandatava hoonestuse täpne iseloom.

Juurdepäas kruntidele on tagatud servituutidega vt ptk 4.11. Planeeritud juurdepääsutee laius on 5,6 m, selle kõrvale on lubatud rajada äärekivideta kõnnitee, kõnnitee ja sõidutee vahele peab jääma min 1 m eraldusala.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on hetkel osaliselt võsastunud ja osaliselt ilma kõrghaljastuseta.

Planeeringu lahendus näeb ette, et hoonestatavatel äri- ja tootmismaa kruntidel tuleb tagada vähemalt 20% ulatuses haljaspinna säilimine. Kohustuslik on vähemalt kahe realise kõrghaljastuse rajamine kruntidele nr 1 ja 2 vastu Kuuse tn 43a kinnistut.

Jäätmete kogumiseks on igale hoonestatavale krundile ette nähtud jäätmekonteinerid. Jäätmed tuleb koguda kokku eelsorteeritult, jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekonteinerid võivad paikneda nii hoonete mahus kui ka hoovialal, hoovialal paiknemise korral tuleb eelistada visuaalselt vähem silmatorkavaid asukohti. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Talvine lumekoristus on ette nähtud väljaveoga, ajutise lumeladustusala on lubatud kasutada kruntidele jäävaid kõrghaljastuseta haljasalasisid.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Ehitusprojekti staadiumis tuleb kõigilt võrguvaldajatelt taotleda täpsustatud tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega täiendavalt.

Vee- ja reoveevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Kovek tehnilised tingimused, väljastatud 11.10.2011.

Planeeritava ala hinnanguline veetarbimine on 18m³/d, reovee heide on 18m³/d. Tarbibiskogused täpsustuvad ehitusprojekti käigus, kui on teada täpsem tootmistegevus kavandatud hoonestuses.

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud Kuuse tänava olemasoleva ringvõrgu De 110mm torustikust Kuuse ja Vae tänavate ristmikul. Planeeritud kruntide veevarustus on kavandatud tupikvõrguna De 90mm torustikuna piki planeeritavat juurdepääsuteed, liitumispunktid jäävad planeeritud kruntidele. Planeeritud torustikele on võrguvaldaja kasuks ette nähtud servituudiala seadmine. Planeeritava tupiktrassi lõppu tuleb ehitusprojekti staadiumis näha ette hüdrant, hüdrandi asukoht sõltub hoonete paiknemisest ja sellest, kas planeeritud kruntide liitmisest

Heitvete ärajuhtimisel on planeeritud reoveepumpla (vt Tehnovõrkude koondplaan). Reoveepumplast pumbatakse reovesi Kuuse ja Vae tänavate ristmikul asuvasse voolurahustuskaevu. Planeeritud pumpla paigutatakse planeeritud juurdepääsutee äärde, juurdepääsutee ja planeeritud kõnnitee vahelisele alale.

Sademeveed kogutakse kokku lahkvoolsena reoveest. Saju-, pinna- ja drenaaživett ei ole lubatud juhtida reoveekanaliseerimisele. Saju-, pinna- ja drenaaživesi kogutakse kokku ja pumbatakse olemasolevasse isevoolsesse kollektorisse Vae ja Kuuse tänavate ristmikul.

Planeeritud pumpla paigutatakse planeeritud juurdepääsutee äärde, juurdepääsutee ja planeeritud kõnnitee vahelisele alale.

Planeeritud saju-, pinna- ja drenaaživesi maksimaalne ööpäevane vooluhulk on arvutuslikult 36,6m³/d. Väljakutelt ja platsidelt kogutav liigvesi tuleb enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada, selleks tuleb ehitusprojektiga planeeringuala piires ette näha liiva- ja õlipüüdur(rid).

Rajatavad pumplad ja torustikud kuni liitumispunktideni tuleb üle anda võrguettevõttele.

Sidelahendus

Sidelahenduse planeerimise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi tehnilised tingimused nr 17823653, välja antud 18.10.2011.

Planeeritud kruntide tarbeks on ette nähtud asukohad sideliini rajatistele. Rajatavatele hoonetele on ette nähtud sidekanalisatsioonisisendid Kuuse tänava servas kulgevast sidekanalisatsioonist, lähimast sidekaevust nr 16206. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Küttelahendus

Detailplaneeringu lahendusega pakutakse välja 2 küttelahenduse alternatiivvarinati: gaasiküte või kaugküte.

Gaasikütte planeerimise aluseks on AS Eesti Gaas tehnilised tingimused nr 26.09.2011 nr 5-1/244.

Planeeritavat ala läbib AS-ile Eesti Gaas kuuluv B-kategooria gaasitorustik, detailplaneeringu lahendusega nähakse ette olemasoleva gaasitorustiku ümbertõstmise planeeringuala piires, kuna olemasolev gaasitorustik jääb planeeritud hoonete ehitusalasse. Ümbertõstmise lahendus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud kruntide liitumine gaasitorustikuga on planeeritud eelkirjeldatud olemasolevalt/ümbertõstetavalt gaasitorustikult. Liitumispunktid gaasivõrguga on tähistatud planeeritud kruntide piiridel. Gaasitorustiku ümberprojekteerimise-ehitamise tingimused ja ehitusprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS EG Võrguteenus avalduse alusel ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Kaugkütte planeerimise aluseks on Fortum Termest AS tehnilised tingimused nr 19.10.2011 nr DP 44-11.

Detailplaneeringu Tehnovõrkude koondplaanile on kantud olemasoleva kaugküttevõrgu orienteeruv paiknemine lähtuvalt tehniliste Lisale nr 1. Liitumispunkt olemasoleva kaugküttevõrguga on asub Redise ja Kuuste tänavate ristmikul.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et kaugküttevõrgu trassi asukoht tuleb projekteerida arvestusega, et torustiku sisend oleks ruumis, kuhu paigutatakse soojusmootur ja soojussõlm.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Sagro Elekter poolt väljastatud tehnilised tingimused nr TT1011 1-15/9, väljastatud 10.11.2011.

Planeeritud tarbimisvõimsus: 2x3x400A+3x200A

Antud kinnistute elektrienergiaga varustamiseks projekteerib ja ehitab OÜ Sagro Elekter välja liitumispunktid planeeritud kruntide piiridele Kuuse tn 55 kinnistul paikneva alajaama baasil. Liitumispunktid OÜ-ga Sagro Elekter on mõõtekilpides tarbija toitekaabli kingadel.

Elektrienergia saamiseks tuleb tarbijal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasud. Liitumise eelduseks on, et Kuuse tn 55 kinnistu omanik annab olemasoleva alajaama üle OÜ-le Sagro Elekter.

Kuuse tänava äärde on ette nähtud tänavavalgustus algusega Kuuse ja Vae tänavate ristmikul paiknevast tänavavalgustusest.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud äri- ja tootmishoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP1. Planeeritud kruntide hoonestusalad on paigutatud selliselt, et lubatud on ka hoonestamine planeeritud kruntide piirideni (kruntide liitmisel on lubatud piiriülene ehitus, vt ptk 4.2.). Hoonestamisel krundi piirini tuleb kasutada tuldtõkestavaid konstruktsioone seintel, mis paiknevad vastastikku ja mille vaheline kaugus on alla 8 m.

Tulekustutusvesi lahendatakse detailplaneeringus olemasoleva veevarustuse baasil. Lähim hüdrant asub planeeritava ala vahetus naabruses Vae tn 19 kinnistu edelanurgas Vae ja Kuuse tänavate ristmikul, planeeritud tupiktee lõppu tuleb samuti sobivasse kohta paigutada hüdrant (Tehnovõrkude koondplaani näidatud asukoht on illustratiivne). Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2005. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 315 2004. a. Täpne tulekustutusvee varustuse lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik lähtuvalt Saue Vallavalitsuse 21.06.2011 korraldusest nr 411 „Laagri aleviku Kuuse tn 47 ja 51 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine”.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Igale krundile on ette nähtud oma konteinerid. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha loomist ei peeta otstarbekaks. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale.

Kuna planeeritav ala asub võimaliku radooniohuga piirkonnas, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”.

Olemasolev raudtee jääb planeeringualast 70m kaugusele lõunasse, vajadusel kasutada müra ja vibratsiooni vähendavaid meetmeid.

Planeeritavate hoonete soojavarustust on kirjeldatud ptk 4.7.

Planeeritava ala sade- ja liigvete ärajuhtimist on kirjeldatud ptk 4.7.

Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel.

Planeeritav ala asub mitme olemasoleva ja varemplaneeritud hoonestatud krundi vahetus läheduses, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.

Planeeritud kruntide juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja lubatud ümbritseda piirdeaedadega.

4.11. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu lahendusega on määratud servituudi vajadusega alad järgnevalt:

Krundil nr 1 asuvale:

- juurdepääsuteele 5,6 m laiuses koridoris kruntide nr 2 ja 3 kasuks;
- planeeritud ja olemasolevatele veetorudele igale torule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud ja olemasolevatele reoveetorudele igale torule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud ja olemasolevale sidetrassile igale trassile koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud ja olemasolevatele gaasitorudele igale torule koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetrassile koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud 0,4kV elektrikaablile ja planeeritud liitumiskilbile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;

Krundil nr 2 asuvale:

- juurdepääsuteele 5,6 m laiuses koridoris krundi nr 3 kasuks.

- planeeritud veetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reoveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidetrassile koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud ja olemasolevatele gaasitorudele igale torule koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetrassile koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud 0,4kV elektrikaablile ja planeeritud liitumiskilbile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

IV Lisad

Lisa 1. AS Kovek tehnilised tingimused

Lisa 2. OÜ Sagro Elekter tehnilised tingimused

Lisa 3. Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused

Lisa 4. Fortum Termest AS tehnilised tingimused

Lisa 5. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused

Lisa 6. Väljavõte kehtivast Saue valla üldplaneeringust

V Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Kontaktvöönd 1:5000

Joonis 3. – Tugiplaan M 1:500

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan M 1:500