

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID

1. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Palmers Logistika OÜ taotlus Madise kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg27.04.2011, nr 7-12/1778)
- Saue Vallavalitsuse 07.06.2011 korraldus nr 360 Madise kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta.
- Saue valla ehitusmäärus
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Saue valla üldplaneering
- Saue valla menetluses olev üldplaneering

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikude ja nende määramise kord"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr 10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- 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“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2020
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- Madise kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2007 otsusega nr 046)
- Otsa ja Serva kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 08.05.2007 korraldusega nr 377)
- Kellu kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 20.09.2011 korraldusega nr 572)

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Planeeringu koostamisel on kasutatud maamõõdubüroo A-Geo OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 11069, mai 2011a).

Madise kinnistul kavandatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (Alkranel OÜ, Tartu 2011).

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vastavalt Saue Vallavalitsuse 07.06.2011 korraldus nr 360 on Madise kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on Madise kinnistu kruntimine, sihtotstarbe osaline muutmine tootmiskaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine äri- ja tootmishoone rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga üldiste maakasutustingimuste ning heakorrastuse haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala asub **Harjumaal Saue vallas Vatsla külas**, Saue valla põhjapiiril ja Harku valla kagupiiril.

Planeeringualast põhjasuunas üle Tammi tee Harku valla territooriumil paiknevad nn. Raja Keskuse tootmishooned.

Saue valla territooriumil lõuna- ja läänesuunas paiknevad rohumaade-alamad. Idas ja kagusuunas paiknevad ridamisi olemasolevad ja arenduses (kehtestatud ja koostamisel detailplaneeringud) olevad äri- ja tootmishoonete alad.

Informatsioon planeeringuala kontaktala detailplaneeringute kohta:

kehtestatud:

- Otsa ja Serva kinnistu detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 08.05.2007 korraldus nr 377)
- Betooni kinnistu detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 16.01.2007 korraldus nr 45)
- Kellu maaüksuse detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 11.03.2008 korraldus nr 168)

vastu on võetud:

- Antsu I, Antsu III, Antsu VI ja Laabi 1 kinnistute detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 26.01.2020 korraldus nr 51)

algatatud:

- Rehaka kinnistu detailplaneering (Saue Vallavolikogu 23.02.2006 otsus nr 001)
- Kontor, Romola, Rumpek ja Rumpek 1 maaüksuste detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 04.09.2007 korraldus nr 628)
- Antsu V kinnistu detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 19.09.2006 korraldus nr 956)
- Laabi 2 maaüksuse detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 06.02.2007 korraldus nr 93)

Planeeringualast kirdesuunas, Tammi teest põhja poole, Harku valla territooriumil on algatatud ca 70ha suurune äri- ja tootmisala detailplaneering nimetusega „Rannamõisa külas Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneering“.

Madise kinnistul kehtib Saue Vallavolikogu 28.06.2007 otsusega nr 046 kehtestatud detailplaneering. Detailplaneering sisaldas kehtiva Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Muudatus on sisse viidud (vt koostamisel olev Saue valla üldplaneeringu põhijoonise väljavõte Lisa nr 1).

Juurdepääs on Madise kinnistule Harku valla piires olevalt Tammi teelt, millele on Harku vallavalitsus määranud 20m laiuse teekaitsevööndi. Tammi tee algab Harku-Rannamõisa maanteelt, mis ristub lõunasuunas oleva Tallinn-Paldiski maanteega.

Perspektiivselt on Harku-Rannamõisa teega lõikuvalt ning sarnase suunaga planeeritud Juuliku-Tabasalu I klassi ühendustee, mis on aitab tulevikus vähendada Tabasalu alevikku läbivat liikluskoormust ja on heaks ühendusteeks Tallinna ringteega.

Kinnistu andmed:

Kinnistu omanik on Palmers Logistika OÜ (Reg nr 11355396)

nimetus	katastriüksuse nr	pindala	sihtotstarve	hoonestus	Piirangud
Madise mü	72701:001:0639	18260m ²	100% ärimaa	<u>EHR 120551150</u> Lao- ja büroohoone I etapp Ehitusalune pind 4966,9m ²	Tammi tee teekaitsevöönd 20m

Kinnistu on hoonestatud, tasase reljeefiga kerge kaldega kagu suunas, ebakorrapärase kujuga riskülikukujuline maatükk.

Paralleelselt Tammi teega kulgev kraav on Madise kinnistu ulatuses asendatud toruga. Vastavat servituudilepingut sõlmitud ei ole.

Kinnistu on varustatud elektrienergiaga.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ning gaasivarustuse valmidus on kinnistu piires olemas. Veevarustus on piirkonnas ette nähtud Otsa kinnistu detailplaneeringu alale rajatud puurkaevu baasil (Saue Vallavalitsuse 30.03.2010 korraldus nr 203 ehitusloa väljastamise kohta puurkaevu rajamiseks aadressil Saue vald Vatsla küla Otsa kinnistu). Tänapäevaks on puurkaevu eraomandis ja selle kasutamise kokkuleppeid ei ole omavalitsus ja valla vee-ettevõtte Kovek AS puurkaevu omanikuga veel teadaolevatel andmetel sõlminud.

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Tallinna lähedus ja hea teedeühendus tootmis- ja ärihoonete asukohaks
- + uute töökohtade loomine; elamualade suhteline lähedus annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;
- + perspektiivne Juuliku-Tabasalu ühendustee väljaehitamine
- + keskkonda mittemõjutav äritegevus
- + Tammi tee on ette nähtud rekonstrueerida

- lähipiirkonnas puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon.

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ÜLDTINGIMUSED

Maaüksus paikneb Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ kohaselt Tallinna rohelistes vööndis (vt Lisa 1 – väljavõtted Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust).

Maa-alal kehtib Madise kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2007 otsusega nr 046, vt Lisa nr 6), kus Madise kinnistule oli ette nähtud ühe ärisihtotstarbelise krundi moodustamine ühe ärihoone püstitamiseks.

Käesolevaks ajaks on kinnistu omanikul tekkinud vajadus suhteliselt suure kinnistu jagamiseks kaheks, kruntidele äri-tootmismaa liitsihtotstarbe määramiseks ja ühe osa võõrandamiseks. Madise kinnistu jagamine kaheks krundiks ja maa sihtotstarbe osaline muutmine tootmismaaaks annab võimaluse ala paindlikumaks kasutamiseks erinevate äri- ja tootmisettevõtete poolt ning piirkonda ehitatud insenervõrkude ressursside kasutamiseks.

Käsitleva kinnistu lähiala nii Saue kui ka Harku valla territooriumil on kujunenud juba nõukogude ajast tootmispiirkonnaks ning käesoleval ajal on menetluses mitmeid tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks algatatud detailplaneeringuid. Äri- ja tootmishoonete rajamist toetab ka Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivne väljaehitamine, mis võimaldab kiiret pääsu põhimaanteedele. Lähipiirkonnas ei asu elamuid, piirkond ei paikne rohevõrgustiku alal ega keskkonnakaitseliselt tundlikul alal.

Käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna 28.06.2007 Saue Vallavolikogu otsusega kehtestatud Madise kinnistu detailplaneeringuga oli ette nähtud viia Saue valla üldplaneeringusse sisse muudatus - määrata Madise kinnistu ala tiheasustusalaks. Koostatav Saue valla üldplaneering määratleb Madise kinnistu detailplaneeringuala reoveekogumisalana ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava alana (vt Lisa nr 1 – väljavõtte Saue valla koostatavast üldplaneeringust).

3.2. MAA-ALA KRUNTIMINE, EHITUSÕIGUSE ULATUS JA PIIRANGUD

Madise maaüksus on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud jagada kaheks krundiks järgmiselt:

Krundile pos nr 1 aadressi ettepanekuga *Tammi tee 71* on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% tootmismaa liitsihtotstarve
- krundi pindala: 8692m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 5000m²
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 6300m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud (katuseharja) kõrgus maapinnast: 14m

Piirangud:

- Tammi tee teekaitsevöönd 20m
- servituudi vajadused:
 - **juurdepääsuteele** krundi pos nr 2 kasuks
 - olemasolevatele insenervõrkudele:
 - sademevee kanalisatsioonitorule koridori laiusega 5m omavalitsuse kasuks
 - planeeritud insenervõrkudele:
 - veetorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - elektrikaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - sidekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - sademevee kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

Krundile pos nr 2 aadressi ettepanekuga Tammi tee 71a on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% tootmismaa liisihotstarve
- krundi pindala: 9568m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 3800m²
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 5700m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud hoonete (katuseharja) kõrgus maapinnast: 14m

3.3. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Äri-tootmishooned on ette nähtud paigutada hoonestusalale kas plokistatult planeeritud kruntide vahelisel piiril või lahtise hoonestusviisiga.

Uus hoonestus peab olema olemasolevaga samasuunaline, kuni 3-korruseline (3 korrust on lubatud osaliselt –büroo ja olmeosa-, kui korruse kõrguseks arvestada ca 4m).

Kavandatava hoone arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljööle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete võtete kasutamine nt. aknarütmides jms. Juhtumil, kui uus hoone plokistatakse kruntidevahelisel piiril olemasolevaga, siis tuleb järgida olemasoleva hoone arhitektuuri, hoone(te) fassaadide lahendused peavad omavahel arhitektuuriselt sobima (ehitusprojektis esitada hoonete vaated terviklahendusena).

Kruntide ümber võib rajada kuni 2m kõrgusi metall-võrkpiirdeid krundi piirile, mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja taotleda piirde püstitamiseks eraldi ehitusluba/kirjalik nõusolek.

3.4. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED

Vastavalt Saue Vallavalitsuse 07.06.2011 korraldusele nr 360 ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist järgmistel põhjustel:

Saue Vallavalitsus on seisukohal, et kavandatav tegevus on paikkonda sobiv ja asjakohane – planeeringuala ümbritsevad hoonestatud tootmis- ja ärimaa krundid, seega võib lubada kinnistul äri- ja tootmistegevust ning maaüksuse jagamist. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval Planeeringualal ja selle lähiumbruses ei paikne Natura 200 võrgustiku alasad, hoiualasad, püsilupaiku, kaitsealuseid parke, kaitstavate liikude elupaiku.

Vastavalt Alkranel OÜ koostatud eelhinnangule (vt Lisa nr 2) ei põhjusta kavandatav tegevus eeldatavalt olulist negatiivset kõrvalmõju (sh kumulatiivset). Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset mõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike kui planeeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ka tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad.

Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka. Planeeritud kruntide veega varustamine ja reovete kanaliseerimine on ette nähtud lahendada perspektiivsete ühisvõrkude baasil. Piirkonnas puuduvad ühisveevärk ja-kanalisatsioon.

Planeeritud kruntide veega varustamine on ette nähtud lahendada Otsa tee 7 mü-I (72701:001:0657) oleva puurkaevu baasil. Vastavalt Saue valla ÜVK-le on nimetatud kaev piirkonna ühisveevarustussüsteemi osa.

Peale ühiskanalisatsiooni kasutuselevõtmist on sellega liitumine kinnistuomanikele kohustuslik.

Lähipiirkonnas elamualasid ei ole ja pole ette näha ka nende rajamist tulevikus.

Üheks saasteallikaks võivad kujuneda kohalikud väikekatlamajad. Õhusaastet aitab vähendada piirkonna gasifitseerimine ja katlamajade üleviimine elektri- või gaasiküttele.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkinnistute huve kahjustamata.

Kuna võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ei lisandu hoonete katusepindu ja kõvakattega alasid, siis sellest tulenevalt ei suurene ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademevesi kogutakse katustelt ja platsidelt kokku ning suunatakse Tammi tee äärsesse kraavi.

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 koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, krundi teepoolsesse ossa. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Uue haljastuse rajamisega arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad.

3.5. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuga käsitletavale kruntidele on juurdepääs Harku valla territooriumil asuvalt Tammi teelt. Tagamaks Tammi teel ohutuks liiklemiseks piisavat laiust ja teemaa-alale vajalike insenervõrkude ning kergliiklustee normidekohast rajamisvõimalust, on erinevate planeeringutega ette nähtud Tammi tee laiendamine (vt. Harku Vallavalitsuse kiri 13.11.2006, nr.10-4.10/5038). Nimetatud lisanduvale tee maa-alale (sihtotstarve transpordimaa) on ette nähtud paigaldada kõik vajalikud tehnovõrgud ning rajada kergliiklustee laiusega 3m. Tammi tee teekaitsevöönd on 20m äärmise sõiduraja teljest.

Kuna Tammi tee liikluskoormus perspektiivselt kasvab, siis on käesoleva detailplaneeringuga tehtud ettepanek määrata tiheasusala piires Tammi teel liiklemiskiiruse piirmääraks kuni 50km/h.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on 1 autokoht 200m² hoone suletud brutopinna kohta. Parkimine on ette nähtud omal krundil:

- pos nr 1 (6300m²) 33 kohta
- pos nr 2 (5700m²) 35 kohta.

Kehtiv detailplaneering nägi ette 37 parkimiskohta (hoone brutopind 27 600m²), st 1 autokoht ca 745m².

Hoonete teenindamiseks vajalik sõiduala ja jalakäijate osa visuaalne eraldamine ning parklad on ette nähtud tolmuvaba kattega (nt. asfaltkate).

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Planeeringualale on ette nähtud äri- ja tootmisfunktsiooniga hooned. Kinnistul paikneb üks olemasolev hoone, kus tegeletakse mööblidetallide valmistamisega.

Hoonestusala minimaalne kaugus kinnistu välispiirist on 6m, kinnistu jagamisel on kruntide vaheline piir ette nähtud piki hoone edelakülge. Kruntidevahelisele piirile on ette nähtud tulemüür. Hoone(te) tulepüsisusklass määratakse selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Tulekustutusvesi saadakse Madise kinnistule kagupiirile rajatud olemasolevast tulekustutusvee mahutist mahutavusega 120m³, planeeritud krunt pos nr 1. Lisaks on planeeritud mahutid 2x60m³ krundi pos nr 2 edelanurka. Mahutite juurde pääseb mööda asfalteeritud siseteed, mis on planeeritava kinnistu ulatuses ringistatud. Tulekustutusvesi vastab EVS 812 osa 6 nõuetele.

3.7. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardi (02.dets.2002). Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas.

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad.

1. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
2. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
3. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
4. Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
5. Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
6. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmiste riski.
7. Juurdepääsuteede (eriti öösi kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
8. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
9. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
10. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
11. Korrashoid, eriti kergesisüütava prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

3.8. ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehi-

tatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

IV INSERNERTEHNILINE OSA

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Madise kinnistu lähipiirkonnas puuduvad olemasolevad ühisveevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse aluseks on Saue Vallvolikogu otsusega Hüüru külas määratud vee-ettevõtte AS Kovek poolt Palmers Logistika OÜ-le 15.06.2011 väljastatud „Üldtingimused ÜVK võrkude planeerimiseks“ (vt Lisa nr 4-1). Lähijal Hüüru piirkonda rajatavad ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikud hakkavad kuuluma AS-le Kovek.

Vastavuses nimetatud tingimustele on käesolev detailplaneeringu koostamisel lähtunud Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020, mis näeb ette Madise kinnistu majandusjoogiveega kuni 5m³/d varustamise Otsa tee 7 mü-l (72701:001:0657) asuva puurkaevu baasil (projektsügavusega 175m, ehitisregistri kood 220599322).

Madise kinnistu on käesolevad detailplaneeringuga ette nähtud jagada kaheks äri- ja tootmismaa liit-sihtotstarbega krundiks.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 ühine liitumine ühisveevärgiga on ette nähtud planeeringuala kirdenurka ja liitumispunkt on ette nähtud rajada kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele transpordimaale. Veeühendus kavandatava krundi pos nr 1 hooneni on olemasolev ning krundi pos nr 2 veeühenduse tarbeks on ette nähtud paigaldada kolmik olemasolevale torule enne olemasolevasse hoonesse sisenemist.

Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast 2009-2020:

3.4. Laabi perspektiivne reoveekogumisala (vt ka Lisa nr 3)

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 Betoonelement 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 80m³/d. Puurkaevu vesi on ette nähtud tehniliseks otstarbeks. OÜ Janere rendib lõunaterriitoriumil teistele firmadele lao- ja tootmispindu. Vett saadakse väravamajja 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 tuletõrjehoidlad.

Ühiskanalisatsioon

Laabi reovee kogumisala reovesi koguneb mahutitesse ja veetakse välja. EE Betoonelement AS-l on 25m³ kogumiskaev, mida tühjendatakse pea iga päev. OÜ Janere kogumiskaevu tühjendatakse 10m³ paakautoga iga nädal. Lõunaterriitoriumil 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 200m³/d. Puurkaevust tuleva veega on võimalik lahendada ka Harku valla territooriumile jääva Raja Keskuse ja Tammi tee tööstusala veevajadus. Saue ja Harku valla haldusterritooriumite piirile on planeeritud ühenduspunkt kahe vee-ettevõtja vahel, kus hakatakse mõõtma Harku valda minevat tarbevee 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 juhatakse kahe valla piiril asuvast liitumispunktist edasi Harku valda, Tabasalus asuvasse liitumispunkti. Sealt suunatakse reovesi edasi Tallinna ühiskanalisatsiooni kaudu Paljassaare 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 indikatiivselt punktiirjoonega. Ühisveevärgi väljaarendamisel uue puurkaevu baasil planeeritakse seni kasutatavate puurkaevude sulgemist.

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

Tulekustutusvee saamine on ette nähtud olemasolevast ja planeeritavast tuletõrjevee mahutitest teenindusraadiusega 150m. Olemasolev 120m³ suurune betoonist tuletõrjeveemahuti asub krundi pos nr 1 kagunurgas. Lisaks on planeeritud mahutid 2x60m³ krundi pos nr 2 edelanurka. Mahutitele juurdepääs on kavandatud mööda asfalteeritud juurdepääsuteed, mis on planeeritava kinnistu ulatuses ette nähtud ringistatud liiklemiseks.

Olemasolev reoveekogumismahuti on ette nähtud likvideerida ning kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 ühine liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud planeeringuala kirdenurka ja rajada kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele transpordimaale. Kanalisatsiooniühendus kavandatava krundi pos nr 1 hooneni on olemasolev ning krundi pos nr 2 kanalisatsiooniühendus on ette nähtud olemasolevast kanalisatsiooni-kaevust krundil pos nr 1 likvideeritava reoveekogumismahuti kõrvalt.

Reovesi on ette nähtud suunata Otsa kinnistu DP-ga moodustatud Tammi tee 61 kinnistu (kat. tunnus 72701:001:0656) kõrvale rajatavasse ülepumplasse. Sealt edasi Kellu kinnistu DP-s ette nähtud Vatsla piirkonna reoveepumpla kaudu ehitatavasse Hüüru küla ühiskanalisatsioonisüsteemi teenindavasse peasurveorustikku Vatsla tee ja Harku-Rannamõisa riigimaantee ristumiskohal (vt Kanalisatsioonivaraustuse ja kanalisatsiooni skeem – joonis nr 5A).

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.

Sade- ja liigveed on ette nähtud suunata piirkonna kuivenduskraavidesse. Kõik parkimisplatsidelt tulevad sademeveed tuleb enne looduskeskkonda juhtimist puhastada lokaalsetes õlipüüdjates.

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused kohalikult vee-ettevõttelt/võrguvaldajalt. Tööprojekt täiendavat kooskõlastada.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni 17.08.2011 väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks“ nr 194252 (vt Lisa nr 4-2)

Planeeringuala kirdenaabruses paikneb 10/0,4kV komplektalajaam nr 5670. Vajaliku tarbimisvoolu (3x800A) saamiseks tuleb alajaam rekonstrueerida ja alajaama toiteks ehitada uus 10kV kaabelliin Tabasalu toitealajaamast.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 elektrivarustuseks ehitatakse olemasolevast alajaamast 0,4kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega. Jaotus- ja liitumiskilbid on ette nähtud alajaama kinnistule, ustega tee poole.

Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused AS-lt Eesti Energia. Tööprojekt täiendavat kooskõlastada.

4.3.SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahendamiseks on varasemalt (09.11.2006) AS Elion Ettevõtte väljastanud tehnilised tingimused nr 5586786. Võimalik sidekanalisatsiooniga liitumise punkt asub on Betooni (72701:001:0651) kinnistu juures Tammi tee ja Harku-Rannamõisa riigimaantee teeristis olevast kaablijaotuskapist TAB 118, mis asub planeeringualast ca 1,0km kaugusel. Varem kehtestatud detailplaneeringutega on sidekanalisatsiooni paigaldamiseks reserveeritud maa-ala Tammi tee ääres.

Käesolevas planeeringus on side telekommunikatsiooni ette nähtud lahendada nn traadita süsteemi kaudu kuni piirkonna sidekanalisatsiooni väljaehitamiseni kasutajate lisandumisel. Võimalikud traadita võrgud oleksid: KÕU; 3,5G; M-INTERNET; WIMAX jne. Lisaks eelnimetatud traadita võrkudele, millised lahendavad andmeside, on vajalik ka õhu kaudu leviv SAT-TV või Starmani TV-ühendus, mis lahendab eramu TV-programmide vastuvõtu. Telefonside lahendatakse mobiiltelefonide kaudu.

4.4.GAASIVARUSTUS

Planeeringuala gaasivarustuse osa koostamisel on aluseks AS GAASIENERGIA poolt 22.09.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 103.

Saue vallas Vatsla külas asuv planeeritav Madise kinnistu gaasiga varustamine on ette nähtud AS GAASIENERGIA omandis olevast Tammi teel asuvast keskrõhutorustikust (MOP4bar;OP4bar) Ø160X14,6mm.

Planeeringuala kavandatavate kruntide liitumispunktid on ette nähtud kinnistu piirist kuni 1m kaugusele Tammi tee transpordimaale.

Krundi pos nr 1 liitumine on ette nähtud planeeringuala kirdenurgas. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud rajada olemasolevast sadulühendusest 160/63 tänavatorustiku lõik kuni kavandatava krundi piirini, sealt edasi paikneb varasemalt rajatud gaasitoru.

Krundi pos nr 2 liitumiseks gaasienergiaga on vaja rajada uus kinnistusisene torustik, liitumispunkt on kavandatud transpordimaa kinnistule kuni 1m kaugusele kinnistu piirist planeeringuala põhjanurka. Kinnistusisene maa-alune gaasitorustik on planeeritud piki kinnistu piiri, võimalusel väljaspoole sõidu-ala.

Liitumispunkti paigaldatakse maa-alune pika spindliga sulgeseade, millega ühendatakse edaspidi krundisisesed gaasitorustikud vastavalt lepingule.

Planeeringuala gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused AS-lt GAASIENERGIA. Tööprojekt täiendavat kooskõlastada.

Kinnistu omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud (vt seletuskiri p 3.2) servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne hoonetele või tehnovõrkudele ehituslubade väljastamist.

V. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE:

- 5.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama Saue valla Vatsla küla **Madise kinnistu ja lähiala detailplaneeringus** nimetatud planeeringukohased kruntide siseteed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh sadeveekanaliseerimise, side-, gaasi-, ja elektrivarustuse ning detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses Tammi tee äärde kavandatud kergliiklustee (laiusega 3 m).
- 5.2 Arendaja kohustub olemasoleva hoone ning planeeringuga kavandatava hoone kruntide vahelisele piirile rajama tulemüüri vastavuses kehtivate normide ja seadusandlusega.
- 5.3 Vald ei väljasta detailplaneeringuga kavandatud uuele hoonetele ehituslubade enne liitumisvõimaluse tekkimist veevarustuse ja -kanaliseerimisega, so mitte enne, kui piirkonna arendajate koostöös on välja ehitatud veetorustik detailplaneeringu alast kuni Otsa tee 7 (katastritunnusega 72701:001:0657) kinnistule kavandatud puurkaev-pumplani ning kanalisatsiooni kuni Rannamõisa ja Vatsla tee ristmikul asuva Kovek AS-le kuuluva liitumispunktini. Vee saamise võimalus tekib alles peale Otsa tee 7 kinnistule nõuetekohase puurkaev-pumpla rajamise. 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.
- 5.4 Peale veevarustuse ja kanalisatsiooni väljaehitamist on olemasoleva äri- ja tootmishoone (detailplaneeringu põhijoonisel viidatud pos nr 1) krundiomanikul kohustus liituda ühtse ÜVK süsteemiga ning sõlmida leping piirkonna ametliku vee-ettevõtjaga.
- 5.5 Planeeringukohaste tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohustus ja kasutuslubade taotlemine tuleb Arendajal täita enne detailplaneeringu kohastele hoonetele ehituslubade taotlemist.
- 5.6 Arendaja kohustub punktis 5.1 kuni 5.6 nimetatud tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt ettenähtud sadeveekanaliseerimise tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist punktis 5.1 nimetatud teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste ja elektrivarustuse väljaehitamise eest.
- 5.7 Juhul kui arendaja ehitab omal kulul välja veevarustuse ja kanalisatsiooni osasid, mis jäävad välja poole arendaja kinnistut, kohustub ta need peale ametliku vee-ettevõtja määramist sellele tasuta üle andma.
- 5.8 Arendaja kohustub detailplaneeringu alal oma vahenditest välja ehitama juurdepääsutee uue moodustatava äri- ja tootmismaa krundini (detailplaneeringu põhijoonisel viidatud krunt pos nr 2) ning seadma krundil 1 (põhijoonisel viidatud pos nr 1) asuvale juurdepääsuteele realservituudi igakordsete krundi nr 2 (põhijoonisel viidatud pos nr 2) omaniku kasuks.
- 5.9 Arendaja on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud kinnistute siseste servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ehitusloa taotlemist.