

Töö nr. 480-473
Detailplaneering

KORU I, KORU V, KORU VI JA LAAGRI ALAJAAMA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Alliku küla ja Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa

DETAILPLANEERING

Tellija:	Saue Vallavalitsus
Omanikud:	Heinz Hermann Gunther Karen Gunther Turcotte Michael Bernd Gunther Eesti Vabariik
Arendaja:	Koru Arenduse OÜ Lodjapuu 32, 12113 Tallinn Reg. 11127689
Projekteerija:	AS EA Reng Mustamäe tee 46, Tallinn 12915 MTR: EP10226774-0001 EP10226774-0001
- arhitekt	Reino Rass

- osakonna juhataja
- projekti juht

Reino Rass
Indrek Kõlu

Tallinn 2009

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Harju Maavalitsuse kiri detailplaneeringu kohta.
Kiri nr 2.1-13/4901, 22.12.2009
2. Harju Maavalitsuse kiri detailplaneeringu avaliku arutelu kohta.
Kiri nr 2.1-13k/4901, 30.09.2009
3. Saue Vallavalitsuse kiri maavanemale planeeringu heakskiidu saamiseks.
Kiri nr 7-1.2/2564, 14.09.2009
4. Kokkulepe detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ning kasutamise osas. Kokkulepe nr 16-8/243/2009, 09.10.2009
5. Avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri, 03.09.2009
6. Avalik teadeanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgse avaliku arutelu kohta, Eesti Päevaleht, 27.08.2009
7. Saue Vallavalitsuse kirjalik vastus Ardi Tedrema'le. Kiri nr 7.1-2/2151, 27.08.2009
8. Saue Vallavalitsuse kirjalik vastus Advokaadibüroole Taivo Saks ja Partnerid. Kiri nr 7.1-2/2165, 26.08.2009
9. Advokaadibüroo Taivo Saks ja Partnerid vastuväide Koru detailplaneeringule. Kiri 07.08.2009
10. Ardi Tedrema vastuväited Koru I, Koru V ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu kohta. Kiri 05.08.2009
11. Avalik teadeanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta, Eesti Päevaleht, 02.07.2009
12. Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna Tervisekaitsetalituse kiri koos lisadega (kirjad nr 3-1/869 ja 1-8.5/3141-1) Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu kohta. Kiri nr 3-1/869-5, 25.06.2009
13. Saue Vallavolikogu otsus Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmise kohta nr 029, 18.06.2009
14. EA Reng AS kiri Tervisekaitsetalitusele planeeringu läbivaatamise ja kooskõlastamise kohta. Kiri nr 7003/480, 29.04.2009
15. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni kiri Saue vallas Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringu kooskõlastamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine, Kiri nr HJR 6-5/6753-4, 01.06.2009
16. Harju Maavalitsuse kiri detailplaneeringu läbivaatamise kohta kooskõlastuste vajaduse määramiseks. Kiri nr 2.1-13k/1915, 20.04.2009
17. Saue Vallavalitsuse kiri maa restitutsiooninõude kohta. Kiri nr 5.1-1.4/132-1, 16.01.2009
18. Keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi heakskiitmine.
Keskkonnaministeeriumi kiri nr 30-11-4/34752-2, 24.07.2008
19. Teade Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust, 23.04.2008

20. Saue Vallavolikogu otsus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest Laagri aleviku ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistutel
21. Detailplaneeringu koostamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise leping nr 134, 10.10.2003
22. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta nr 626, 26.08.2003
23. Taotlus Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistutele detailplaneeringu algatamiseks, 04.06.2003

SELETUS KIRI

1. ÜLDOSA	7
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	7
1.2. Planeeringu tellija:	8
1.3. Projekteerija:	8
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	9
2.1. Olemasolev situatsioon.....	9
2.2. Olemasolev liikluskorraldus.....	10
2.3. Olemasolev maaomand planeeritaval alal.....	10
2.4. Olemasolev haljastus	11
2.5. Olemasolev tehnovarustus.....	12
2.6. Kitsendused.....	12
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	14
3.1. Detailplaneeringu lahenduse lähtekohad	14
3.2. Funktsionaalne tsoneerimine ja kruntide ehitusõigus	14
3.3. Hoonestuse tingimused ja arhitektuursed nõuded	16
3.4. Juuliku -Tabasalu maantee.....	18
3.5. Liikluskorraldus ja parkimine	19
3.6. Vastavus Saue valla üldplaneeringule.....	21
3.7. Planeeringu realiseerimise etapid	24
4. MUUD MEETMED.....	26
4.1. Keskkonnakaitse nõuded	26
4.2. Haljastuse lahendus ja heakord	26
4.3. Tulekaitse nõuded.....	29
4.4. Meetmed kuritegevust ennetamiseks.....	29
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSED.....	33
5.1. Sooja- ja gaasivarustus	33
5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	35
5.3. Elektri- ja sidevarustus	37

LISAD

LISA 1 – Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu väljavõte nr 6890802

LISA 2 – Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu väljavõte nr 7226002

LISA 3 – Haljastuse hinnang

LISA 4 – Aktsiaselts ESMAR EHITUS tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks, 10.06.2008

LISA 5 – Osühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 145963, 12.06.2008

LISA 6 – Aktsiaselts ESMAR EHITUS tehnilised tingimused detailplaneeringu alale veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamiseks, 26.06.2008

LISA 7 – Elion Ettevõtted Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 8565258, 22.07.2008

LISA 8 – AS Kovek tehniliste tingimused (15.07.08/10.10.2008)

LISA 9 – AS Kovek tehniliste tingimused (2008-10-20/2008-10-19)

LISA 10 – SKEEM-Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu ala liitumine gaasi võrkudega

LISA 11 – SKEEM-Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu ala liitumine veevarustus- ja kanalisatsioonivõrkudega

LISA 12 – SKEEM-Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu ala liitumine nõrkvooluvõrkudega

LISA 13 – Soojakoormuste tabel

LISA 14 – väljavõte Saue valla üldplaneeringust

LISA 15 - Planeeritava ala vastavus Saue valla üldplaneeringule

LISA 16 - Alajaamade skeem

LISA 17 – Sajuvee ärajuhtimise skeem

LISA 18 – Planeeringu realiseerimiseks ajutise ühendustee lahendus

LISA 19 – SKEEM- ehitusetapid Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama detailplaneeringu realiseerimisel

LISA 20 – SKEEM-ühendus olemasoleva teega

JOONISED

1. DPL-000 Situatsiooniskeem
2. DPL-001 Kontaktvööndi skeem
3. DPL-002 Tugiplaan
4. DPL-003 Põhijoonis
5. DPL-004 Tehnovõrkude koondplaan

KOOSKÕLASTUSED

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise alused:

1. Planeerimisseadus;
2. Saue valla ehitusmäärus;
3. Detailplaneeringu algatamise korraldus nr 626, 26.08.2003;
4. Margus Haa taotlus detailplaneeringu algatamise kohta, 04.06.2003.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla poolne detailplaneeringu lähteülesanne;
- Detailplaneeringu tellija poolne lähteülesanne;
- Harju maakonnaplaneering;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla arengukava aastani 2015 (2024);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seadus

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiliste uuringute aruanne, koostaja AS Elisor, september 2004;
- Haljastuse hinnang, koostaja AS Andressel, 06.06.2005

Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Planeeringu koostamise eesmärk on kavandada planeeritavatele Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistutele terviklik elukeskkond ca. 200 perekonnale. Kinnistute ümberkruntimise teel on antud alale kavandatud 153 ühepereelamu krunti, 4 üksikelamu-maatulundusmaa krunti, 2 maatulundusmaa krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 11 ärimaa krunti kauplusele, kohvikule, spordiklubile ja muudele kaubandus- ning teenindusasutustele, 2 pargikrunti rekreatsioonialaks, 1 parklakrunt, 22 teemaa krunti kohalikele teedele ja tänavatele ning 1 teemaa krunt ala läbivale perspektiivsele maanteele, Säilitatud on Laagri alajaama krunt, ning lisaks on planeeritud veel 6 alajaama või pumbajaama krunti.

Planeeringuala paikneb Saue vallas. Planeeritava ala suurus on ca. 93 ha. Planeeringu eesmärgiks on ka Juuliku-Tabasalu maantee ja liiklussõlmede määramine planeeringualas ja ehitusõiguse seadmine, maa sihtotstarbe osaline muutmine elamu-, äri-, tootmis- ja liiklusmaaks. Käesoleva tööga on antud lahendus heakorrastusele ja haljastusele ning lahendatud juurdepääsud ja parkimine.

1.2. Planeeringu tellija:

Saue Vallavalitsus
Veskitammi 4, Laagri alevik,
Saue vald, Harjumaa 76401
Telefon: 654 1130
Faks: 679 6868
E-post: info@sauevald.ee
a/a nr: 1120070016
reg. nr 75012392

Huvitatud osapool:

Koru Arenduse OÜ
Lodjapuu 32, Tallinn 12113
Kontaktisik: Margus Haud
tel 6277566, faks 6277565, GSM 5017121

1.3. Projekteerija:

Projekti juhtimine:

Aktsiaselts EA RENG
Mustamäe tee 46, Tallinn 10621
kontaktisik: Indrek Kõlu
tel 6260006, faks 6260010, GSM 5286642

Planeeringu lahendus:

Aktsiaselts EA RENG
Mustamäe tee 46, Tallinn 10621
kontaktisik: Eve Lõo
tel 6260000, faks 6260010

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Olemasolev situatsioon

Planeeritav maa-ala suurusega ca 93 ha asub Saue vallas, Laagri aleviku vahetus läheduses, Tallinna linnapiirist ca 1 km kaugusel, Tallinna kesklinnast ca. 14 km kaugusel.

Territoorium piirneb läänest Pääsküla jõega ja osaliselt planeeringutega kaetud maaüksustega (Jaani, Uuetalu, Uuetoa, Tootsi Klaokse, Saueaugu, Vanamänniku). Lõunast maatulundushoonetega (Koru 6) ja Pääsküla jõega, idast Harku-Laagri mnt ja hoonestatud individuaalelamukruntidega (Koru põik 1, 3, 5 ja Alliku küla väikeelamurajoon).



Maa-ala on tasase reljeefiga ja nõrga kaldega Pääsküla jõe suunas ca 3,5m.

Üle poole alast on kaetud kõrghaljastusega: Valdavalt tiheda aluskattega segamets paikneb põhiliselt planeeringu kesk- ja lääne osas. Puud on väikese tüveläbimõõduga va. ala lõuna osas asuvad üksikud puud. Planeeritavat ala läbib Harju Maakonna Teemaplaneeringu kohane haljasvööndi koridor.



Ala on kaetud jõe poole suunduvate kuivenduskraavidega. Jõeäärset ja Laagri alajaama lähiala on kasutatud kohati prügi mahapanekuks.



Ala läbib sõidutee loodest kagusse kuni Pääsküla jõe sillani. Olemasolev hoonestus alal puudub, va vanad talukohad ala kagu nurgas, mis on kavas taastada.

2.2. Olemasolev liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud nii põhja- kui lõunasuunast. Põhjasuunast pääseb alale läbi vastrajatud elamurajooni Tootsi tee kaudu, lõunapoolsest küljest on ligipääs mööda Koru tänavat.

2.3. Olemasolev maaomand planeeritaval alal

Planeeritaval maa-alal asuvad kinnistud:

NR	PINDALA HA	AADDRESS	REGISTRI- OSA NR.	KATASTRI TUNNUS	SIHTOTSTARVE	OMANIK/ VALDAJA
1.	76,7	Laagri alevik/ Koru	6890802	72701:005:0257	Maa- tulundusmaa	Heinz-Hermann Gunther, Karen Gunther Turcotte, Michael Bernd Gunther
2.	0,7	Laagri alajaama	7226002	72701:005:0051	Tootmismaa	Eesti Vabariik
3.	1,5	Koru	6890802	72701:005:0262	Maa- tulundusmaa	Heinz-Hermann Gunther, Karen Gunther Turcotte, Michael Bernd Gunther
4.	5,7	Koru	6890802	72701:005:0263	Maa- tulundusmaa	Heinz-Hermann Gunther, Karen Gunther Turcotte, Michael Bernd Gunther

2.4. Olemasolev haljastus

Planeeritava ala keskosas asuval tasasel platool paikneb küllaltki ühtlane suur puistu, mille poolitab kruusatee. Põhipuuliik siin on harilik mänd, lisaks harilik haab, sookask, valge lepp, üksikud harilikud kuused, raagremmelgad ja harilikud pihlakad, mis enamuses on küll alusmetsas ja moodustavad kohati tihedaid padrikuid. Puistu on põhiosas küllaltki ühtlane, koosseis kohati vaheldub, puhtmännik asendub segapuistuga, mille koosseisus on lehtpuid kohati vähem, kohati rohkem.

Puistu loodenurgas asuvad väheväärtuslikumad lehtpuud, palju on kuivanud ja poolkuivanud puid. Puistu lääneosas asub väike raba ala, kus kasvavad üksikud kased ja mändid, alustaimestik rabale omane: sookail, sinikas, küüvits, tupp-villpea jne.

Jõe äärsetel aladel on väga vaheldusrikas reljeef. Jõe äärseid seljandikke lõhestavad kohati jõkke suubuvad uhteorud. Antud territoorium koosneb eriilmelistest loodusliku tekkega puistutest, mis vahelduvad lagendikega. Tegemist on endiste talumaadega, metsastunud alad ilmselt endised karjamaad, lagedad alad põhiliselt endised põllud ja heinamaad.

Põhiliselt koosnevad puistud kiirekasvulistest lehtpuudest, valge lepp, vändlepp, harilik haab. Kõrgematel ja kuivematel kasvukohtadel jõe ääres on üksikuid männigruppe.

Puistute üldine olukord on halb, need on täiesti hooldamata, seetõttu leidub palju kuivanud ja poolkuivanud puid, tuulemurdu, alusmetsa pajud moodustavad kohati läbimatu padriku. Madalamatel jõe äärsetel aladel on kobraсте poolt langetatud kohati terved lepasalud muutes maastiku täiesti läbimatuks.



Hinnalisteks aladeks võib lugeda kõrgematel seljandikel olevaid sarapikke.

Vaadeldaval alal on säilinud mõned taluasemed oma hinnaliste põlispuudega nagu harilik pärn ja harilik tamm. Jõe äärse ala levinuim üksikpuu on harilik saar, harilik toomingas ja harilik tamm.

2.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala lõunaosas paikneb Laagri alajaam, 0,7 ha. Alajaamast paralleelselt jõega kulgeb kaks 220-330 kV elektriõhuliini ning kolmas, mis läbib ala kagust kirde suunas Puhangu tänava kohal. Piki jõe kallast kulgeb liin edasi põhja suunas. Peale kõrgepingeliinide ei ole valdaval osal alast tehnovõrkudega varustatust.

2.6. Kitsendused

Planeeringualal esinevad järgnevad kitsendused:

- alal asub ÄMARI (ALLIKU) Maaparandussüsteem. Kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.
- Pääsküla jõgi (kood riigi veekatastris 109550, avalikult kasutatav veekogu, valgala 40,9 km²). Veekogude kalda kasutamise kitsendused ja nendest omakorda tegevuse piirangud tulenevad Veeseadusest (vastu võetud 11.05.1994. a., RT I 1994, 40, 655), Looduskaitseadusest (vastu võetud 21.04.2004. a., RT I 2004, 38, 258) ning kuulumisest avalikult kasutatavate veekogude hulka vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 191, 18.07.1996. a. "Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine" (RT I 1996, 58, 1090).
 - Looduskaitseaduse järg (§ 37, lõige 1, punkt 2) on **kalda piiranguvööndi** laius üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgala jões 100 meetrit. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie (§ 37, lõige 2).
 - **Kalda ehituskeeluvööndi** laius (§ 38, lõige 1, punkt 4) üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgala jões on 50 meetrit. Jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (§ 38, lõige 2) ehk 100 meetrini. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (§ 38, lõige 3). Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale (§ 38, lõige 5, punkt 10).
 - **Kallasrada** on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis (§ 10, lõige 1). Kallasraja laius Vääna jõel, Pääsküla jõel ja Harku ojal on 4 meetrit (§ 10, lõige 1, punkt 2).
- **Elektripaigaldise kaitsevöönd** 220–330 kV pingega liinide korral 40 meetrit. on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Detailplaneeringu lahenduse lähtekohad

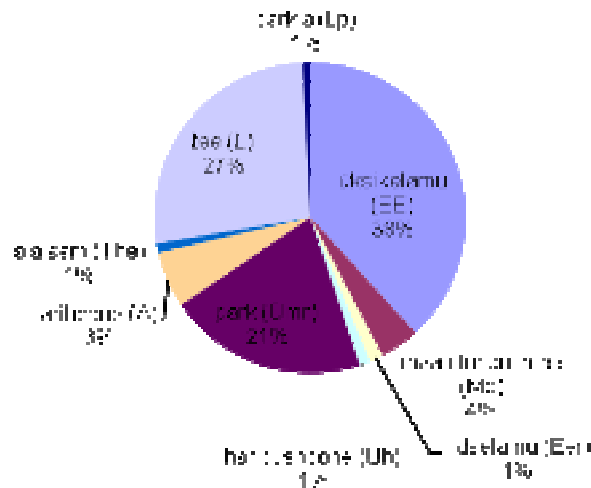
Käsitletav kinnistu on ümbritsetud elamumaadega ning Saue valla üldplaneeringus on planeeritav ala samuti ettenähtud tiheasustusalana, mida läbib rohekoridor.

Planeeritava ala ümbruses on väljaehitatud tänavate võrgustik, mis tagab hea ühenduse Laagri aleviku ja Tallinna linnaga.

3.2. Funktsionaalne tsoneerimine ja kruntide ehitusõigus

Planeeritava ala kinnistute olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed on kolmel kinnistul 100% maatulundusmaa ja ühel kinnistul 100% tootmismaa. Kinnistud muudetakse ümberkruntimise teel üksikelamu-, ja ridaelamukruntideks, erinevateks sotsiaalmaa ning ärimaa ja transpordimaa kruntideks. Kavandatud on ka tootmismaa krundid alajaamadele ning pumplatele. Olemasolevat Laagri alajaama tootmismaa kinnistut ei muudeta. Enamus krundid on kavandatud 100%-se sihtotstarbega vastavalt eelnimetatud liigile, vaid 4 suuremat jõeäärset eramukrunti on kavandatud 60% üksikelamumaaks ja 40% maatulundusmaaks. Kavandatud on ka 2 maatulundusmaa krunti.

MAA EILANSS



Koostatava detailplaneeringu peamine eesmärk on luua hästitöötav, rahulik, turvaline ja tervislik keskkond elamiseks, sealhulgas ka puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks. Lisaks elamutele on antud alale planeeritud ka algkool, lasteaed, kauplus, spordikeskus ning jõeäärsesse rohealasse väike kohvik/raamatukogu.

Detailplaneering loob head eeldused jõekalda äärse ala korrastamiseks, mis on hetkel suhteliselt vähe hooldatud. Kuna jõesäng on kohati laia põhjaga ning kõrgete kallastega, siis ühe variandina võiks siin kaaluda ka jõe paisutamist. Jõeäärsest alast moodustub avalikult kasutatav atraktiivne puhkeala, kus asuvad jalg- ja kergliiklusteede võrk ja mängu- ning palliplatsid igas vanuses lastele. Suur mänguväljakute ala on planeeritud sinna piirkonda, kus ümberkaudsetel inimestel on tavaks saanud jaanituld ning muid vabaõhuüritusi pidada. Alale on planeeritud korvpalli-, võrkpalli- ja üldkasutatavad tenniseväljakud ning väikelastele oma mänguväljakud liivakastide, kiikede, ronimislinnakute ja muude taoliste atraktsioonidega. Kogu rekreatsiooniala ulatuses on inimestele korraldatud elementaarsed puhkepaigad pinkide ja piknikuplatside näol vältimaks juhuslikesse kohtadesse tekkivaid lõkkeasemeid jms. Väljastpoolt elurajooni tulnud rekreatsiooniala küllastajatele on ala servale planeeritud autoparkla, samuti on rekreatsiooniala autoparklapoolsesse ossa kavandatud spetsiaalne üldkasutatav piirdega ümbritsetud koerte jalutusväljak nende treenimiseks.

Planeeritava hoonestuse kavandamisel järgitakse hoonestuse loodusesse sulandumise põhimõtet ja hoonestusgruppide jagamist olemasolevate kõrghaljastusmassiividega. Ala soodne asukoht, jõeäärne ja linna lähedus loovad head eeldused ala kiireks arenguks.

Planeeringuala põhjapoolsesse külge, praegusele rohumaaale ja osaliselt ka metsaalale on jätkuks kõrvalasuvale eramurajoonile planeeritud ca. 1500m² suurused eramukrundid, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 150 m². Krundid on jaotatud kvartalitesse pikendades olemasoleva elamurajooni tänavaid planeeringualale ja jätkates sarnast tänavaloogikat.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on määratlenud ala läbiva haljasvööndi kui kohaliku tähtsusega rohekoridori, mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Planeeringuga säilitatakse haljaskoridor, mis kulgeb piki jõe äärt ja 70-80m laiusena territooriumi keskosa läbiv haljaskoridor, mis ühineb Harku-Laagri mnt ja Alliku küla rohekoridoriga. Roheline pargiala jagab planeeritava elamurajooni kaheks, asudes peaaegu elamurajooni keskel.

Rohekoridorist lõuna poole, olemasolevasse metsaalsasse on planeeritud privaatsemad, ca. 3000m² suurused eramukrundid, mis on jaotatud kolme gruppi. Igal grupil on oma U-kujuline sissesõidutee ja elamukrundid on ringi sektori kujulised: kitsa eesaia ning suure tagaaiaga. Igale krundile on lubatud ehitusalust pinda maksimaalselt 400m².

Lasteaed-alkool on planeeritud soodsasse asukohta eramukruntide ning rekreatsiooniala vahetusse lähedusse. Lasteaia rühmaruumid ja klassiruumid on planeeritud vaatega pargialale ning laste mänguväljakud asuvad hoonest edelasuunas. Soovitav on jätta laste mänguväljakute

vahele kasvama mõned puud, mis pakuksid kuumade ilmadega õues mängivatele lastele varju. Lasteaiale-koolile on mugav juurdepääs nii sõiduga liiklejatele kui ka jalakäijatele. Parkimisala on paigutatud Uuetoa tee juurde kohvik/ raamatukogu ja lasteaed-alkkooli vahel ning Tootsi tee äärsel alal nii elamukruntide kui ka avalikult kasutatava haljasala läheduses.

Planeeritav kohvik/raamatukogu on paigutatud antud ala looduskaunimasse ja vaheldusrikkamasse kohta jõe lähedusse. Sinna on lihtne jõuda sõites perspektiivselt maanteelt otse mööda planeeritavaid teid, või siis jalutada läbi pargi mööda jalgteid neil inimestel, kes jätsid oma auto lõunapoolsesse külalistele mõeldud autoparklasse.

Spordikeskus ning kauplus on kavandatud kõrvuti planeeritava ala kõige lõunapoolsemasse ossa olemasolevatele põllualadele. Suur autoparkla asub kaupluse vahetus läheduses ning seda saavad kasutada ka kaupluse külastajad. Poehoone varjab elamuala poolt vaadates osaliselt tema taha jäävat mitte kõige esteetilisema välimusega Laagri alajaama. Alajaam on planeeritud ümbritseda ka kõrghaljastusega.

Perspektiivsest planeeritud maanteest Laagri aleviku poole jäävasse planeeritava ala ossa on enamuses kavandatud ärimaa krundid, kus on sobiv asukoht suurematele kauplusele ja väiketeenindustevõtetele, büroohoonele, samuti klubihoonele, huvialaringidele ja külalistemajale. Lubatud on sellised äritegevused, mille võimalik negatiivne mõju (müra, vibratsioon jms) ei ulatu väljapoole krundipiire.

Lisaks on antud alale planeeritud veel 4 ridaelamumaa krunti ja jõe äärde 4 suuremat ning privaatsemat üksikelamukrunti, millest ühel on plaanis taastada kunagine talukompleks. Pääsküla jõega piirnevate kruntide kallasrajale juurdepääsu tagamine on krundi igakordse omaniku seadusest tulenev kohustus. Suuremad eramukrundid on ümberkaudsetest kasvuhoonetest eraldatud planeeritava kõrghaljastusvööndiga.

3.3. Hoonestuse tingimused ja arhitektuursed nõuded

Planeeringu põhieesmärk on elamisväärse keskkonna loomine. Uued hooned peavad peegeldama koha omapära ning olema arhitektuurselt üksteisele suhteliselt sarnased. Soovitatav kasutada ühtset arhitektuurset lähenemist järgides hoonestuse kujundamisel piirkonna arhitektuurse terviku säilimist.

Vältida tuleb liiga suuri, liigendamata ja raskeid hoonemahtusid, torne ja võlvkaari. Hoonete fassaadid liigendada erinevate fassaadimaterjalidega. Hoonete välisviimistluse projekteerimisel tuleb eelistada maalähedasi värve ning moodsaid materjale (puit, vineer, betoon, naturaalses toonides krohv, roostetav plekk, klaas). Vältida tuleb liiga erksaid värve ning tehisklaas ja/või imiteerivaid viimistlusmaterjale (plastik, tavaline plekk). Lubatud ei ole ehitada ümarpalkmaju.

Hoonetele planeeritavatel kruntidel on ette nähtud hoonestusala, s.o krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned. Väljaspool lubatud hoonestusala on hoonete (sh

ajutiste ehituste suurusega kuni 20 m²) rajamine keelatud. Tänavapoolses osas on hoonestusala fikseeritud tänava kaitsevööndiga, mis on krundipiirist 7m. Kõrvalkrundi piirist on ehitusala vähemalt 4 meetri kaugusel tulenevalt minimaalsetest tulekaitse nõuetest.

Lubatud hoonete ehitusalune pind on maksimaalselt 400 m² (s.o. koos abihoonete ja maapealsete rajatistega). Ridaelamute krundi pinda on planeeritud keskmiselt 600 m² ja ehitusalust pinda minimaalselt 180m² iga boksi kohta.

Pääsküla jõe piiranguvööndisse (ulatusega 100m) on planeeritud peamiselt rohekoridor koos kergliiklusteedega jõe ääres jalutamiseks, koerte jalutusväljak, kohvik-raamatukogu krunt, ja osaliselt elamukruntide hoonestamata alad. Pääsküla jõe ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringuga ette ei nähta. Metsaaladel on arvestatud ehituskeeluvööndi ulatusega 100m, mujal on ehituskeeluvööndi ulatus 50m.

Katustetüübiks planeeringualal on määratud ringtee äärsetel kruntidel (pos 103-120) lamekatus ning ülejäänud planeeringu alal on määratud katuse kaldenurk vahemikus 20°-30°. Sotsiaal- ning ärihoonetel on soovituslik lamekatus, kuid lubatud ka kaldkatus vahemikus 20°-30°.

Planeeringuga moodustavad eramukrundid ja algkool/ lasteaed tuleb piirata piirdeaiaga. Piirdeaia kõrgus kruntide tänavapoolses osas on kuni 1,2m. Sobiv piirdeaed on puitlippaed. Võib kasutada ka võrkaedu (metall) betoon või puitpostidel, mis on kombineeritud hekkidega. Kruntide omavaheliseks piirdeaiaks sobib samasuguse kõrgusega hõre võrkaed või puitlippaed. Kruntide omavahelistele piiridele võib istutada ka hekke.

Tänavapoolsete piirdeaedade projekteerimisel arvestada nende sobivust hoone ning naaberaedadega, keelatud on liiga erksaid värvid ning metallist ja sepistatud piirdeaiad-värvaid, tellis ning moodulkivipostid. Võimalusel lahendada piirdeaiad ning väravad koos hoone projektiga.

Samad nõuded kehtivad ka ridaelamute kruntidele, Ridaelamutel on piirdeaiad lubatud soovi korral ka ridaelamu bokside vahelistele piiridele.

Ühiskondlike- ja ärihoonete projekteerimisel tuleb eelistada maalähedasi värve ning moodsaid materjale (puit, vineer, betoon, naturaalses toonides krohv, roostetav plekk, klaas). Vältida tuleb liiga erksaid värve ning tehislikke ja/või imiteerivaid viimistlusmaterjale (plastik, plekk-kate). Avatäidete puhul on plastikprofiili kasutamine lubatud, ent siinjuures tuleb arvestada, et avatäidetel (avanev ja mitteavanev) oleks kindel rütm või jaotus.

Ühiskondlike hoonete projekteerimiseks tuleb korraldada arhitektuuriline eskiislahenduse konkurss vähemalt kolme erineva osaleja vahel, konkursitööde hindamiseks tuleb kaasata Saue valla esindajad (arhitekt vm esindajad).

Kui ärikruntide arendamist alustatakse ühe-kahe krundi hoonetuse rajamisega on soovitatav alustajal kõigi kõrvuti asetsevate ärikruntide hoonestus lahendada komplekselt hoonestuseskiisi või visiooni näol. Hoonestuseskiisi tuleb kooskõlastada Saue Vallavalitsusega

või vallavalitsuse poolt määratud isikuga. Ärihoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et kogu hoonestus jälgiks Juuliku-Tabasalu maanteepoolsel küljel ühtset ilmet ning ühtlustatud fassaadimaterjale. Kogu hoonestus kõrvuti paiknevatel ärikruntidel peab jälgima ühtset joont nii kõrguse kui fassaadilahenduste suhtes.

Hoone paigutamisel hoonestusalal on lubatud kõrghaljastuse raie maksimaalselt 1/3 ulatuses krundi suurusest, säilitada tuleb vähemalt 2/3 krundi olemasolevast haljastusest. Hoone asukoha valikul tuleb lähtuda olemasoleva haljastuse väärtusest, hoone rajamiseks likvideeritavate puude koosseis täpsustatakse ehitusprojektiga.

Teelähedasse tsooni äri- või bürooruumide rajamisel tuleb järgida standardit EVS 824:2003 Ehituste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, mille järgi 60-65 dB müratsoonis asuvate bürooruumide puhul on teepoolse välispiirde heliisolatsiooni nõue 30-35 dB.

Teelähedasse tsooni eluruumide rajamisel on 60-65 müratsoonis teepoolse välispiirde heliisolatsiooni nõue minimaalselt 40dB, 55-60 dB müratsoonis minimaalselt 35dB. Kuni 55 dB müratsoonis on teepoolse välispiirde heliisolatsiooni nõue minimaalselt 30 dB.

3.4. Juuliku -Tabasalu maantee

Planeeritava alaga külgneb olemasolev Harku-Laagri II klassi maantee ning alasse lõikub perspektiivne Juuliku - Tabasalu maantee, millele on käesolevas planeeringus eraldatud omaette teemaa krunt. Juuliku –Tabasalu maantee on põhijoonisel illustratiivne, mille täpsustatud lahendus antakse nimetatud tee tehnilise projektiga. Teemaa koridori aluseks on planeeringus fikseeritud teemaa ulatus. Juuliku-Tabasalu maantee projektiga paralleelselt tuleb lahendada nimetatud tee maa-alale jäävate tehnovõrkude täpne asukoht ja tehniline lahendus.

Juuliku-Tabasalu maantee eelprojekti lahendus valmis koostöös Maanteeameti, kohaliku omavalitsuse ja teede projekteerijate vahel, mille kavandamisel arvestati planeeringus selleks ette nähtud teekoridoriga.

Planeerimislahenduses on näidatud Saue Vallavalitsuse poolt kooskõlastatud perspektiivse Juuliku – Tabasalu maantee lahendus, mis on koostatud Teede Tehnokeskuse AS poolt (töö nr. 107/05). Kavandatud maanteega antakse läbi ringristmiku peamine ligipääs planeeritavale alale (vt põhijoonis). Juuliku-Tabasalu mnt esimese ehitusetapina kavandatud lahenduse puhul on arvestatud võimalik ajutine ühendustee, mis peab tagama ligipääsu planeeringuala realiseerimiseks, samuti on antud ajutise ühendustee võimalus juhul kui Juuliku-Tabasalu mnt I etapi ehitus jääb hilisemaks kui alustatakse planeeringu II etapi realiseerimisega (vt seletuskirja lisa 18 variant 1, 2). Nimetatud mnt väljaehitamise esimese etapi lahenduse on koostanud AS K-Projekt. Planeeringu I etapi realiseerimisel nähakse planeeringus ette olemasoleva Koru tee ühendamise planeeritud Koru teega (vt seletuskirja lisa 20).

3.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb tagada, et võimalik oleks ala ühendamine ühistranspordivõrku vähemalt selliselt, et oleks hea ligipääs enam külastajaid eeldavaile objektidele (piisavad teede laiused ja ümberpööramisvõimalused, maa olemasolu peatuste jaoks kaupluse/ spordikeskuse ning rekreatsiooniala läheduses, kohvik/raamatukogu, ärihooned ala idaküljel). Saue vallavalitsusel tuleb detailplaneeringu realiseerumisel teha koostööd Harjumaa Ühistranspordikeskusega ja korraldada ühistranspordivõrgustik ümber selliselt, et tagatud oleks hea ühendus lähialade ja Tallinna linna ning planeeringuala vahel. Planeeringuala tuleb ka ühendada ümberkaudsete alade juba olemasolevate ja kavandatud kergliiklusteedega, samuti luua efektiivne kergliiklustee ühendus planeeringuala ning Laagri aleviku vahel, võimaldamaks esmaste teenuste tarbimist ka jalgsi või jalgrattaga ja vähendades seeläbi vajalike autosõitude arvu.

Liikluslahenduse aluseks on Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Planeeritava asumisesed teed on juurdepääsud, mis jaotuvad omakorda kõrvaltänavateks ja kvartalisesteks tänavateks. Projekteerimise lähtetasemeks on üldjuhul rahuldav (R), kui võimalik, siis ka hea (H). Projektkiirused on kõrvaltänaval ette nähtud 40 km/h ja kvartalisestel tänavatel 30 km/h.

Ristmike nähtavuskolmnurgad on kantud planeeringu põhijoonisele. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piirnevaid takistusi. Krundipiiridel kavandatavad piirdeaiaid peavad olema asuursed (puitaia puhul laiade lippide vahedega, võrkaed). Alasse võib siiski istutada madalaid põõsaid kuni 0.4 m.

Külgnähtavusala projektkiirusel 40 km/h (kõrvaltänaval) on 10m ja 30 km/h (kvartalisisesel tänaval) 8m heal projekteerimise lähtetasemel. Külgnähtavusalal ei tohi paikneda külgsuunas nähtavust piiravaid ehitusi.

Suurema koormusega tänavatel, mille puhul on arvestatud ka ühesuunalise ühistranspordi liiklemisega, on sõidutee laiuseks ette nähtud 6.7m. Väiksematel teedel, mis viivad elamukruntideni valdavalt, on tee laiuseks 5.2m ja 6m. Jalg- ning kergliiklusteed on planeeritud 2-3m laiustena.

Kavandatav hoonestus on planeeritud osaliselt kavandatava Juuliku - Tabasalu maantee sanitaarkaitsevööndisse. Sanitaarkaitsevööndi ulatus on 300m sõidutee servast, maantee kaitsevöönd on 50m. Maanteelt lähtuva liiklusrüü- ja õhusaaste hinnang on toodud KSH aruande p. 5.3.5. Vastavalt perspektiivsete, maanteelt lähtuvate mõjude hinnangu kokkuvõttele on tee lähimatel elamualadel vajalik kehtestatud normidega vastava olukorra saavutamiseks vajalik mürakaitsemeetmete rakendamine.

Vahetult Juuliku-Tabasalu maantee äärde paralleelselt sõiduteega on ette nähtud müratõkkesein ja kõrghaljastusvöönd (olemasoleva kõrghaljastusega alal säilitatav haljastus, haljastuseta ala rajatav kõrghaljastus).

Müraatõkkeseina täpsed mõõtmed, konstruktsioon ja paiknemine määratakse kindlaks teeprojektis, samuti täpsustatakse teeprojektis tee äärde rajatav ja säilitatav kõrghaljastus. Kohalikul omavalitsusel tuleb tagada vajalike mürabarjäärade rajamine konkreetsete lepingutega.

Vastavalt KSH aruandes toodud Juuliku-Tabasalu maantee liikluse põhjustatud õhusaaste hinnangule ei ole planeeritavatel hoonestusaladel õhu saastatuse taseme piirväärtuste ületamised tõenäolised ka halbade hajumistingimuste korral.

Vastavalt Teeseadusele § 13 on tänava kaitsevööndi ulatus teemaa piirist kuni 10m. käesolevas detailplaneeringus on tänava kaitsevöönd määratud 7m laiuseks.

Planeeritavale alale on praegu kaks ligipääsuvõimalust, lõuna poolt mööda Koru tänavat ja põhja poolt mööda Tootsi teed. Olemasolevad ligipääsud säilivad, lisaks on plaanis käesoleva planeeringuga pikendada ka Uuetoa ning Kauri tänavaid. Uue maantee rajamisega seoses hakkab peamine ligipääs planeeritavale alale olema AS Teede Tehnokeskus poolt kavandatud Juuliku-Tabasalu maantee mahasõidu ringristmiku kaudu ala kirdeossa planeeritud Kauri ja Lesta teelt.

Mõlemal pool perspektiivset riigimaanteed paiknevad planeeritud elamualad tuleb ühendada kergliiklusteedega. Lõunapoolses osas on ette nähtud kergliiklustunnel. Põhjapoolses osas tuleb lahendada kergliiklustee teisele poole maanteed.

Planeeringuga kasutatakse ära olemasolevaid teid ning jälgitakse ümbruskonna teedevõrku. Uued planeeritud tänavad jooksevad kohati piki olemasolevaid kraave. Hoonestusevaheline teedevõrk on kujundatud selliselt, et planeeritava ala lõikes tekib mitu eraldiseisvat hoonestusgruppi.

Planeeritavale alale on ette nähtud ühistranspordi teenindusring, mis läbib peamisi sotsiaalobjektide piirkondi (Juuliku-Tabasalu maanteelt Tõnissoni tee, Tootsi tee ja Teele/Lesta tee transpordiring). Tõenäoline, et planeeritava ala tulevased elanikud ja nende külalised kasutavad transpordiks enamjaolt isiklike sõidukeid. Igale üksikelamukinnistule on seetõttu kavandatud kolm parkimiskohta ja ridaelamuboksile kaks kohta. Osad kohad on planeeritud hoone mahtu, kõik eramute ja ridaelamute parkimiskohad on planeeritud nende omadele kruntidele.

Kohvik/raamatukogu ning Laagri aleviku poolsete ärimaade parkimiskohad on planeeritud samuti omadele kruntidele. Spordikeskuse ja lasteaia jaoks vajalikud parkimiskohad on osaliselt planeeritud teemaa alale. Kaupluse parkimiskohad on planeeritud eraldi parklakraundile, mis on ühtlasi kasutamiseks mõeldud ka elamurajooni elanike külalistele ning rekreatsioonialale väljastpoolt elamupiirkonda tulnud küllastajatele. Kõik parklad on liigendatud kõrghaljastusega ja paljudes on planeeritud kasutada murukivi, et saavutada suurtele parklaaladele looduslähedasem välimus ning sobitumine keskkonda. Parklates on iga 50 parkimiskoha kohta planeeritud üks parkimiskoht liikumispuudega inimese sõidukile.

Erateid planeeringus kavandatud ei ole. Kõik kõnni-, kergliiklus- ja sõiduteed on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning antakse peale nende valmimist üle Saue Vallavalitsusele. Teede väljaehitamiskohustus täpsustatakse vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitava kirjaliku kokkuleppega.

3.6. Vastavus Saue valla üldplaneeringule

Detailplaneering näeb ette kehtiva Saue valla üldplaneeringu osalist muutmist. Saue Vallavalitsuse poolt kinnitatud Juuliku-Tabasalu maantee eelprojektiga on kavandatud ja planeeringuga nähakse ette perspektiivse Juuliku-Tabasalu maantee koridor, mis lõikab läbi üldplaneeringuga ette nähtud rohekoridori Koru maaüksusel, samuti planeeritakse alale osaliselt suured elamukrundid ja täpsustatakse allesjääva rohekoridori ulatust.

„Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes” uuriti detailplaneeringuga ette nähtud lahenduse mõju rohevõrgustiku toimimisele. Tehtud järeldused olid järgnevad:

Planeeringualal paikneva kõrgema taseme planeeringutega ette nähtud rohekoridori funktsioneerimine on takistatud Laagri aleviku laienenud tiheasustusala ja planeeritud Juuliku-Tabasalu maantee poolt. Käeoleva detailplaneeringu lahendus eraldi võttes ei põhjusta olulist negatiivset mõju reaalse rohevõrgustiku toimimisele.

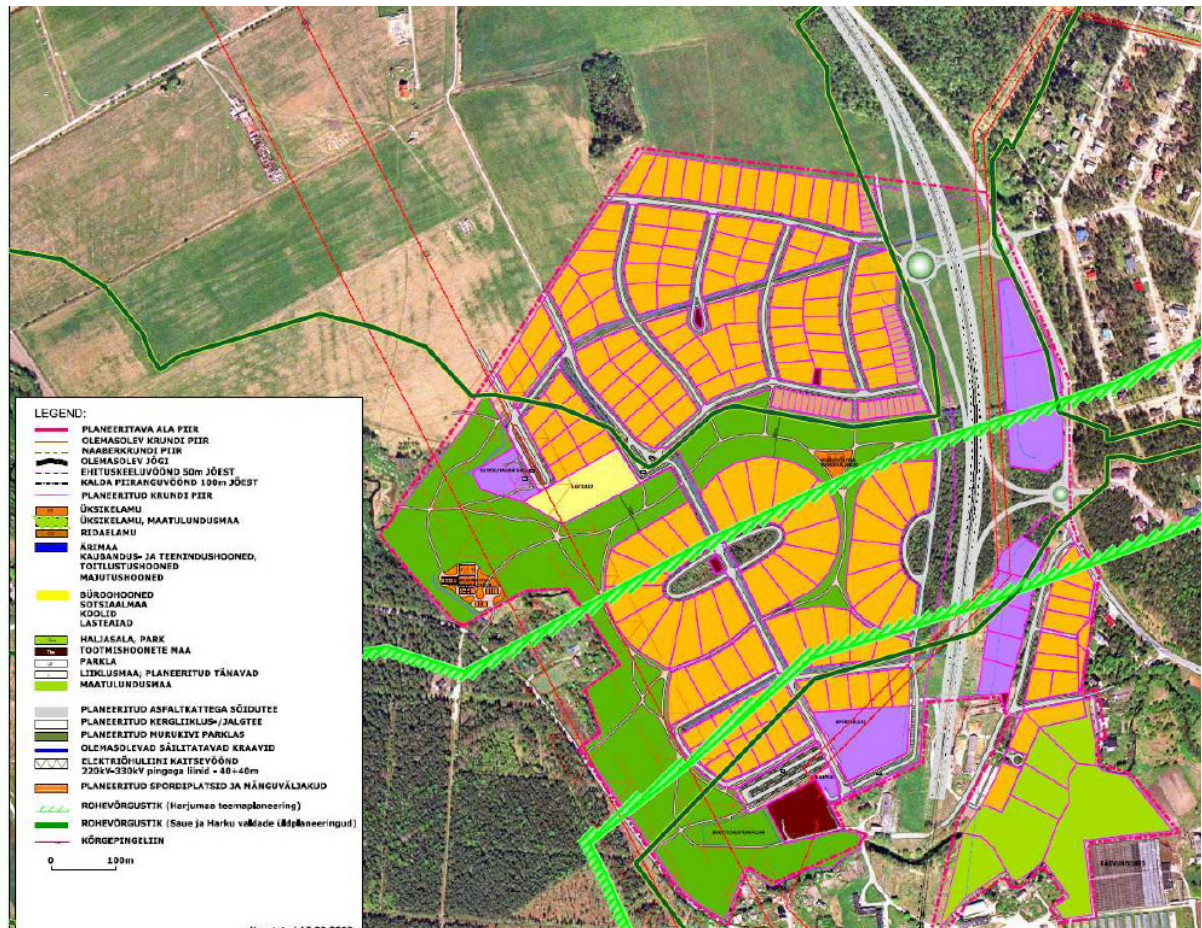
Rohevõrgustiku koridorid on puhvertsoonideks intensiivse inimtegevusega aladele ja vajalikud ökoloogilise tasakaalu säilitamiseks. Planeeringuala metsastatud osa läbib Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud piirkondliku tähtsusega rohekoridor (K9). See edela-kirde suunaline rohekoridor ühendab kahte piirkondliku tähtsusega tuumala (T9): Harku raba ning Laagri ja Väana jõe vahelist ala.

Reaalsuses on rohekoridori funktsioneerimine alal häiritud kuna rohekoridori lõikab Laagri aleviku laienenud tiheasustusala Laagri-Harku maanteest. Täiendava olulise häire koridori funktsioneerimisse toob Juuliku-Tabasalu ühendustee rekonstrueerimine. Lisaks katkestavad rohekoridori olemasolevad planeeringuala läbivad 3 kõrgepingeliini trassi. Seega on rohevõrgustiku funktsioonid (sh loomade liikumise võimalused mööda rohekoridori) sisuliselt katkestatud võttes arvesse juba toimunud arendustegevust piirkonnas ning planeeritud Juuliku-Tabasalu maanteed. Mitte vähem olulise tegurina takistab planeeringualast idas ulatuslik väikeelamuarendus. Seega Saue valla ja Tallinna linna areng (arvestades ka Juuliku-Tabasalu projekti) on toiminud suunas, mis välistab rohekoridori toimimise planeeringualast läbi idasuunas, sõltumata sellest, milline arengutsenaarium käesoleval planeeringualal realiseerub. vastav koridor omab küll väärtust rekreatiivsest funktsioonist lähtudes, aga ökoloogilise koridorina praktiliselt toimida ei saa.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on ette nähtud teine alternatiivne rohekoridor samade tuumalade vahel piki Vääna jõge, mida ei katkesta tiheasustusalad ja mille toimimine on tagatud ka peale Juuliku-Tabasalu maantee väljehitamist.



Väljavõte KSH aruandest



Väljavõte KSH aruandest

Detailplaneeringuga käsitletavatele kinnistutele ei ole teostatud teisi planeeringuid.

3.6.1 Saue valla kehtiva üldplaneeringu muutmisettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Saue valla üldplaneeringu muutmiseks alljärgnevalt:

- Üldplaneeringu joonisel M1:20 000 tähistatud K9 rohekoridori alale kanda Koru kinnistu ulatuses ette nähtud uued juhtotstarbed (elamumaa, osaliselt äri ja sotsiaalmaa). Üldplaneeringu joonise muutmise ettepanek on toodud planeeringu lisa 15.
- Üldplaneeringu seletuskirja lk. 39 lõiku LAAGRI ALEVIK JA ÜMBRUS lisada alajaotusse – perspektiivne Harku–Laagri maantee trass ja ühendus Tallinna linnaga (maakonnaplaneeringu lahendus); laused “Harku-Laagri maantee trassi on täpsustatud vastavalt Teede Tehnokeskus AS eelprojektile ja Koru kinnistute detailplaneeringule. Muudetud on seni halvasti toimunud rohekoridori osa K9, mida kavandatud Harku-Laagri maantee koridor Koru kinnistu ulatuses lõikab oluliselt ja muudab selle praktiliselt mittetoimivaks.”

3.7. Planeeringu realiseerimise etapid

KSH aruande kohaselt on soovitatav järgida planeeringu elluviimisel etapiviisilist lähenemist.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb algatada Saue Vallavalitsusel reformimata riigimaale transpordimaa sihtotstarbega kruntide osas maa munitsipaalomandisse andmise menetlust (Maa-ameti kooskõlastuskiri nr 6.2-3/12148, 19.11.09).

Detailplaneering viiakse ellu järgmiste etappidena e. ehitusjärjekordadena ja tingimustel:

- I ehitusjärjekord on detailplaneeringu kohaste kruntide nr 156 kuni 178 hoonestamine ning nende teenindamiseks vajalike teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamine. I ehitusjärjekorra objektidele väljastatakse Saue Vallavalitsuse poolt ehitusload peale kruntide 156 kuni 178 teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude väljaehitamist ja kasutamislubade saamist;
- I ehitusjärjekorra teede väljaehitamise käigus rekonstrueeritakse Koru tn planeeringualast kuni Instituudi teeni koos kergliiklusteega;
- II ehitusjärjekord on planeeringu kohaste kruntide nr 2 kuni 95 hoonestamine ning nende teenindamiseks vajalike teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamine. II ehitusjärjekorra objektidele väljastatakse Saue Vallavalitsuse poolt ehitusload peale kruntide 2 kuni 95 teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude väljaehitamist ja kasutamislubade saamist;
- II ehitusjärjekorra teede väljaehitamise käigus ehitatakse välja juurdepääsutee planeeringualast kuni Instituudi teeni koos Instituudi tee ettenähtud ühetasandilise liiklussõlmega ja seda enne kruntide nr 2 kuni 95 hoonestamiseks ehituslubade väljastamist;
- III ehitusjärjekord on ülejäänud planeeringu kohaste kruntide hoonestamine. III ehitusjärjekorra objektidele väljastatakse Saue Vallavalitsuse poolt ehitusload peale teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude väljaehitamist ja kasutamislubade saamist ning lasteaed-alkkooli väljaehitamist planeeringuala krundil nr 100;
- Saue Vallavalitsus ei väljasta Juuliku-Tabasalu maantee sanitaarkaitsevööndisse planeeritud kruntidele kasutuslubasid enne nõuetekohaste müratõkkeabinõude väljaehitamist vastavalt detailplaneeringus sätestatud tingimustele;
- Arendaja poolt antakse Saue vallale tasuta üle kõik planeeringuga ette nähtud avaliku kasutusega krundid peale nende nõuetekohast väljaehitamist ja seda enne III ehitusjärjekorra objektidele Saue Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamist;
- Arendaja on kohustatud planeeringualal paikneva maa võõrandamisel kolmandatele isikutele eelnevalt täitma ehitusetappidega määratud kohustused või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus ja kirjalikult informeerima Valda võõrandamistehingu tegemisest ning kohustuste üleminekust.

Vastavalt detailplaneeringu realiseerimise ehitusetappidele tuleb lahendada edasisel projekteerimisel võimalikult ohutu jalakäijate ja jalgratturite liiklus planeeringuala ning olemasolevate kõnniteede või kergliiklusteede vahel

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusjärjekord on graafiliselt toodud lisas 19

4. MUUD MEETMED

4.1. Keskkonnakaitse nõuded

Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumine toimub omal liiklusmaal paiknevas olmejäätmete sorteerimise punktis. Jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada eraldi konteinerid taaskasutatavate jäätmete, biojäätmete ja mitte taaskasutatavate jäätmete jaoks. Biolagunevad jäätmed võib ka komposteerida omal krundil. Prügi äraveo kohta sõlmitakse vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Prügiveo auto peab pääsema vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

Tervisekaitsenõuded

Planeeritavat ala ja kavandatavat Harku - Laagri põhimaanteed eraldab planeeritud hoonestusaladest kas muldvall, müratõkkemüür või,-sein, mille abil leevendatakse maantee poolt põhjustatud müra ja saaste kahjulikku mõju. Lisaks planeeritavale müratõkkeseinale on maantee ja hoonestusalade vahele kavandatud kõrghaljastus, mis omakorda mõjub maanteelt tuleva saaste leevendajana. Muldvalli, müratõkkemüüri või –seina täpne asukoht, kuju ja suurus määratakse edasise projekkeerimise käigus.

Planeeringualasse on kavandatud elamurajooni elanikele ning kõigile ümbruskonna inimestele suur olemasoleva kõrghaljastusega puhke- ning virgestusala spordiväljakute, kergliiklusteede, piknikupaikade, palliplatside ning väikelaste mänguväljakutega, kuhu on planeeritud liivakastid, kiiged, ronimisatraktsioonid, liumäed jne.

Lastemänguväljakud on kavandatud põhiliiklusest eemale, et vältida transiitteenega seotud potentsiaalseid turvalisuse ohte, heitgaaside sissehingamist lastemänguväljakutel ning selle lähiümbruses. Planeeritud lastemänguväljaku lähedusse tuleb vältida mürgiste marjadega taimede istutamist. Lastemänguväljak tuleb projekteerida planeeritavale alale vastavalt kehtivatele nõuetele ja normidele.

Detailplaneeringu lahendusega on tagatud puuetega inimeste sõidukite pääs igale kavandatud kinnistule.

4.2. Haljastuse lahendus ja heakord

Umbkaudu poole planeeringualast hõlmavad rohumaad, teine pool on metsastunud. Rohumaad on olnud kasutuses kuni viimase ajani - puittaimede pealekasvu pole märgata. Metsastunud ala

võib olla endine puis-karjamaa, mis on kinni kasvanud viimase 15 aasta jooksul. Kogu alal leidub üksikuid suuremaid puid, valdav osa puudest on aga 10...20 cm Ø.

Olemasoleva olukorra lühikirjeldus vastavalt KSH-le:



1. jõeärsed sarapikud
2. Halli lepa ja paju ülekaaluga puistu
3. segamets
4. rabastuv mets
5. soovikumets
6. segamets

Ülejäänud ala numeratsiooniga moodustavad rohumaad

Ala 1. Elektriliini ja Pääsküla jõe vahele jääv metsariba sisaldab palju sarapuid (*Corylus avellana*), vähemarvukad on sookased (*Betula pubescens*), hall lepp (*Alnus glutinosa*), pihlakas (*Sorbus aucuparia*) ja harilik mänd (*Pinus sylvestris*). Sarapik kui kooslus võiks säilida võimalikult suures ulatuses. Jõeärsel alal kasvab ka üksikuid hariliku saare (*Fraxinus excelsior*), hariliku tamme (*Quercus robur*) ja harilik toomingas (*Prunus padus*) isendeid.

Ala 2. Väheväärtuslikuks võiks pidada metsamassiivi põhjapoolset väljaulatuvat osa, mis koosneb põhiliselt pajudest (*Salix spp.*) ja hallist lepast (*Alnus incana*). Kuna puistu on tihe ja valgustingimused halvad, siis on alustaimestik seal hõre või puudub hoopis. Alal tuleks teostada harvendust.

Ala 3. Segamets on sarnane alaga 5, mida on allpool pikemalt kirjeldatud, aga seal ei domineeri enam mänd, vaid rohkem on lehtpuid.

Ala 4. Leetumise ja soostumise koosmõju tuleb esile leetunud gleimullal – kus kasvavad sinika kasvukohatüüpi rabastuvad metsad. Selline näeb välja rabailmeline metsa keskosa, mis on mõnevõrra lagedam. Puurindes domineerib harilik mänd, aga leidub ka sookaski ja üksikuid kuuski (*Picea abies*). Põõsarinne on tihedam kui tüüpilises rabastuvas metsas, selles kasvavad pajud, pihlakas ja paakspuu (*Frangula alnus*).

Ala 5. Metsa lõunapoolse osa on segamets, kus domineerivaks puuliigiks on mänd. See metsa osa on valgusküllane ja liigirikka alusmetsaga. Kuulub soovikumetsade kategooriasse, osja

kasvukohatüüpi. Põõsarindes kasvavad harilik sarapuu (*Corylus avellana*), harilik pihlakas (*Sorbus aucuparia*) ja harilik toomingas (*Padus avium*).

Ala 6. Segamets sarnaneb alaga 5, mida on eelpool pikemalt kirjeldatud, puurindes domineerib kohati hall lepp, kohati sookask.

Planeeringu lahendus vastavalt haljastuse hinnangule ja KSH hinnangule:

Käesoleva ala planeerimisel on haljastuse lahendusele pööratud erilist tähelepanu, kuna just rohke kõrghaljastuse olemasolu annab piirkonnale tema väärtuse.

Vastavalt haljastuse hinnangule (vt lisa 3) tuleks metsa äärealad (aladel 3, 4, 5, 6) säilitada, et vältida tormimurdu. Krundid väärtuslikul metsa-alal on planeeritud võimalikult suured ja seal peaks maksimaalselt säilitama hinnalisi puuliike nagu harilik mänd. Välja raiumist vajavad raagremmelgad, igerikud sookased, valged lepad ja mädanikest nakatunud harilikud haavad ning kõik kuivanud ja poolkuivanud puud. Krundi tagaosad koos krunte ümbritseva rohekoridoriga moodustavad ühtse ilmega puistuala. Planeeringu keskne rohekoridor on säilitatud 70-80m laiuse kõrghaljastatud alana, mida läbib kergliiklustee.

Hoone asukoha valikul sellistel kruntidel tuleb lähtuda olemasoleva haljastuse väärtusest säilitades hinnalisemat haljastust, mis annab piirkonnale väärtust juurde. Planeeritavatele kinnistutele on seatud maksimaalselt säiliva kõrghaljastuse osakaalu nõue. Hoone paigutamisel hoonestusalal on lubatud kõrghaljastuse raiet maksimaalselt 1/3 ulatuses krundi suuruselt, seega säilitada tuleb 2/3 krundi haljastusest.

Jõeäärne rohekoridor vajab sanitaar- ja kujundusraiet, suuremas osas siiski kõrghaljastus säilib. Jõeäärsel alal kasvavad peamiselt kiirekasvulistest ja väheväärtuslikest lehtpuudest nagu valge lepp, vördlepp ja harilik haab (ala 2). Haljastuse hinnangu järgselt on nende olukord halb, sest need on täiesti hooldamata, mistõttu leidub palju kuivanud ja poolkuivanud puid, tuulemurdu. Hinnalisemad on jõeäärses alas sarapikud, mis asuvad kõrgematel seljandikel (ala 1).

Hooned, tänavad, kergliiklusteed ja parkimisalad on olemasoleva kõrghaljastuse piirkonda planeeritud nõnda, et kõrghaljastust säiliks võimalikult palju. Piirkonna praegustele lagedatele aladele on elukeskkonna hubasemaks ning privaatsemaks muutmiseks kavandatud lisaks kõrg- ja madalhaljastust. Kõrghaljastuse istutamisel tuleb kasutada eelkõige Eestile omaseid puuliike ning võimaluse korral istutada ümber likvideeritavaid puid.

Eramukruntide piirkonnas on puud planeeritud istutada põhiliselt krundi piiridele, ehitusalast väljapoole, et nõnda krunte üksteisest eraldada ja tekitada rohkem privaatsust. Lisaks võib kruntide omavahelistele piiridele istutada hekke ja väiksemaid puid-põõsaid. Igale eramukrundile on ette nähtud kindlasti istutada 3-4 suurekasvulist puud (tamm, kask, vaher,

pärn, kastan, mänd, kuusk vms.) Lisaks võib istutada ka väiksemaid viljapuid ja okaspuid. Vahekord tuleks valida 1/3 okaspuid, 2/3 lehtpuid.

Lisaks on kõrghaljastust planeeritud istutada ka planeeritavatele parkla-aladele ning tänavate ning kergliiklusteede äärde. Visuaalselt peaks kaduma selge piir praeguse kõrghaljastatud ning täiesti haljastamata endiste rohu- ja põllumaade vahel.

Planeeritud kõrghaljastus ei tohi piirata juhi vaatevälja teede ristumiskohtadel ja parkimisaladel. Liiklusohutus peab olema ka pärast haljastuse rajamist ning täiskasvu piisavalt tagatud.

4.3. Tulekaitse nõuded

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele on järgitud tuleohutuskujasid. Tulekustutus- ja päästemeeskonnale on tagatud vajalikud juurdepääsuteede laiused ning vajalikud ümberpöörämiskohad. Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest ning Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 „Ehitusele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Välimine tulekustutusvee vajadus kaetakse planeeritud hüdrantidest, vt. peatükk 5.2. Hüdrantide veevajadus on kuni 20 l/s. Tuletõrje veevarustus on planeeritud EVS-812-6 alusel.

4.4. Meetmed kuritegevust ennetamiseks

Planeeritav ala heakorrastatakse ja rajatavad sõiduki- ja kergliiklusteed, pikniku- ja palliplatsid ning lastemänguväljakud valgustatakse vältimaks ühiskondlikke riske.

Kuna elamukruntide juurdepääsuteid ei läbi transiitliiklus, vaid põhiliselt liiguvad seal elanikud ise ja nende külalised, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale vähendatud.

Soovituslik on kasutada ühiskasutataval maal võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid, mänguväljakute inventar), vältimaks väikevormide lõhkumist vandaalitsejate poolt.

4.5. Leevendavad meetmed vastavalt KSH aruandele

Toodud on aruande 6. peatüki sisu KSH aruandes:

Mõju taimestikule

Tulenevalt olemasoleva metsa väärtustest võib taimestikule avaldatava mõju leevendamiseks soovitada täiendavalt järgmisi meetmeid:

- Vähendamaks planeeringu lahenduse kohast allesjääva kõrghaljastusega kaetud ala killustatust, on selle keskele planeeritud kergliiklusteed kulgema pigem mööda kruntide piire.
- Planeeringut ellu viies tuleb tagada, et olemasolevat kõrghaljastust ei killustataks/hävitataks enam, kui seda ehitustegevuseks möödapääsmatult vaja on.
- Planeeringu realiseerimisel tuleb ette näha etapid (sh. ühendusteede ja infrastruktuuri rajamisel). Esimeses järjekorras tuleks arendada avamaad ning praegu metsastatud alad jätta viimaseks.
- Planeeringut ellu viies on soovitatav tagada, et ehitustegevust ei viidaks ellu enne, kui arendusele reaalsed elanikud leitud – kui praeguses majandusolukorras ei hõivata krunte uute asunike poolt, on olemasoleva kõrghaljastuse puhul soovitatav säilitada olemasolev taimestik.

Mõju pinnasele

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada pinnase niiskustingimusi konkreetsete lahenduste välja töötamisel. Oluline on jälgida, et olemasolevad kraavid edasi funktsioneeriksid.

Mõju pinnaveele

Veereostuse ohu vältimiseks tuleb hoolega järgida ehitusaegseid keskkonnakaitsenõudeid. Detailplaneeringu seletuskirjas mainitud Pääsküla jõe paisutamise võimalikkus tuleb välja selgitada selleks koostatud projekti, lubade taotlemise protseduuri ja nendega kaasneva mõjude hindamise protsessi käigus nagu on ette nähtud *Veeseaduses* ning *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses*.

Objektidel, kus on ette nähtud suuremad parklad (lasteaed, algkool) tuleb projekteerimisfaasis vajadusel ette näha sadevete puhastamine määrani, mis on ette nähtud heitvetele Eestis kehtivate õigusaktidega.

Mõju teenuste pakkumisele piirkonnas

Planeeringu elluviimisega paralleelselt tuleb tagada inimesel vajalike teenuste piisav kättesaadavus. Et tagada piisavate koolikohtade olemasolu peale planeeringu elluviimist, on võimalik vajadusel detailplaneeringu elluviimisel koolide tegevuse ümberkorraldamine, koondades detailplaneeringualale kavandatud algkool-lasteaeda ka õpilasi mujalt Laagri alevikust ning Saue vallast, luues seeläbi Laagri kooli enam põhikooli- ja gümnaasiumikohti. Konkreetsete lahenduste leidmine sõltub detailplaneeringu realiseerimise ajahetke situatsioonist valla vanusstruktuuris ning vajadusest koolikohtade järele. Planeeringuga kavandatud ärihooned võimaldavad täiendavate teenuseosutajate lisandumist alale, spordihoone loob täiendavad võimalused vaba aja tervislikuks sisustamiseks.

Radooniriski vähendamine

Et vältida radooni võimalikku negatiivset mõju elualadele, on soovitatav planeeringuala hoonestamisel, ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel arvestada radooni kogunemist takistavate preventiivsete meetmetega.

Müra leevendavad meetmed

Planeeringuala kagunurgas (Juuliku-Tabasalu maanteest idapool) küündib prognoositav müratase mõne üksiku hoonestusala (elamud) puhul 60 dB ligi (ühel juhul ka üle 60 dB). Üksikute hoonete puhul tuleb antud juhul krundi siseselt eluhoone rajada teest võimalikult kaugele (alla 60 dB müratsooni) ning magamisruumid hoone vaiksemale küljele.

Teelähedasse tsooni äri- või bürooruumide rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehituste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, mille järgi 60-65 dB müratsoonis asuvate bürooruumide puhul on teepoolse välispiirde heliisolatsiooni nõue 30-35 dB.

Nõutav on müratõkkeseina rajamine (kõrgusega ca 3m) vahetult Juuliku-Tabasalu mnt äärde, mis tagab planeeritud elamualadel mürataseme alla 55 dB. Müratõkkeseina täpne asukoht, vajalik kõrgus ja konstruktsioon tuleb täpsustada Juuliku-Tabasalu mnt projekteerimise käigus.

Õhusaastet leevendavad meetmed

Vastavalt KSH aruandes toodud Juuliku-Tabasalu maantee liikluse põhjustatud õhusaaste hinnangule ei ole planeeritaval hoonestusaladel õhu saastatuse taseme piirväärtuste ületamised tõenäolised ka halbade hajumistingimust korral.

Teelt lenduvate saasteainete püüdmiseks on soovitatav leevendava meetmena kasutada mitmerealist igihaljast okaspuuhekki või kaitseistandust.

Liikluskorralduse mõjud

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb tagada, et võimalik oleks ala ühendamine ühistranspordivõrku vähemalt selliselt, et tagatud oleks ligipääs enam külastajaid eeldavaile objektidele (piisavad teede laiused ja ümberpööramisvõimalused, maa olemasolu peatuste jaoks kaupluse/spordikeskuse ning rekreatsiooniala läheduses, kohvik/raamatukogu, ärihooned ala idaküljel). Saue vallavalitsusel tuleb detailplaneeringu realiseerumisel koostööd teha Harjumaa Ühistranspordikeskusega, et tagada ühistranspordivõrgustiku ümberkorraldamine selliselt, et tagatud oleks hea ühendus lähialade ja Tallinna linna ning planeeringuala vahel. Planeeringuala tuleb ka ühendada ümberkaudsete alade juba olemasolevate ning kavandatud kergliiklusteedega, samuti luua efektiivne kergliiklustee ühendus planeeringuala ning Laagri aleviku vahel,

võimaldamaks esmaste teenuste tarbimist ja jalgsi või jalgrattaga, vähendades seeläbi vajalike autosõitude arvu.

Jäätmetekkega seotud mõjud

Vallavalitsusel ja tellijal on ehitushangete korraldamisel soovitatav tähelepanu pöörata jäätmemajanduse korraldamisele ehitamise perioodil seades ehitajale konkreetse vastutuse jäätmekäitluse ja üldise heakorra osas.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSED

Edasisel projekteerimisel teedega paralleelseid tee juurde mittekuuluvaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ega muid tehnovõrke mitte planeerida sõiduteede konstruktsiooni. Vee- ja kanalisatsioonikaevud ei tohi paikneda sõiduteede ega kergliiklusteede kattes.

5.1. Soojus- ja gaasivarustus

Soojusvarustus

Kõik planeerimisalasse jäävad kinnistud ja soojuskoormused on kantud tabelisse: SOOJUSKOORMUSTE TABEL. Tabel on toodud seletuskirja lisana.

Vastavalt tabelile on planeeritavate kinnistute – üheperekonnaelamute, ridaelamute, ühiskondlike hoonete soojuskoormus orienteeruvalt 12 MW. Soojuskoormus koosneb hoonete kütte-, ventilatsiooni- ja sooja tarbevee koormusest. Soojuskoormus on arvatud ligikaudsete näitajate alusel, kusjuures ühiskondlike hoonete ventilatsiooni koormus sõltub otseselt nendes hoonetes ettenähtud tegevusest, mis ei ole detailplaneerimisprojekti koostamise ajal teada, sama võib öelda ka sooja tarbevee koormuse kohta. Seoses sellega on projektis toodud arvud ligikaudsed ja kuuluvad järgmistes projekteerimisstaadiumides täpsustamisele.

Kõikide planeeritavate hoonete soojusvarustus nähakse ette gaasikütusel töötavate kateldegaga, mida paigaldatakse igasse hoonesse, kas eraldi katlamaja ruumi või mujale, vastavalt konkreetse hoone ehitusprojektile.

Gaasikatlad tagavad hoonete kütmise, vajadusel ventilatsioonikoormuse ja sooja tarbevee vajaduse.

Kokku on, lähtudes soojuskoormusest, orienteeruv maksimaalne gaasi kulu:

$$V = 1235 \text{ m}^3/\text{h}$$

Gaasivarustus

Olemasolev olukord ja varemkoostatud projektid

Vastavalt planeeritava ala geodeetilisele ülesmõõdistamisele ei ole planeeritaval alal olemasolevaid hooneid, mis oleks gasifitseeritud. Käesolevas projektis ettenähtud kinnistute hoonestus – ühepere ja ridaelamutes toidu valmistamine toimub elektripliitidega, kütmine ja

sooja tarbevee valmistamine - selleks nähakse ette hoonetesse automatiseeritud gaasikütusel töötavad katelseadmed. Samuti on gaasikateldega soojusvarustus ühiskondlike hoonete kütte, ventilatsiooni ja sooja tarbevee süsteemides. Teostusjoonised puudutavad gaasitrasse, mis on planeeritava ala gaasivarustuse aluseks, kuhu on antud tehniliste tingimustega ühenduspunkt.

OÜ Melbra tööd:

-töö 011 GTJ 06 Kauri ja Kraavi tee gaasivarustuse teostusjoonis.

-töö 160 TJ 07 Tootsi tee trasside teostusjoonis.

Tehnilised tingimused

Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustusse lahenduse koostamiseks on väljastatud AS ESMAR EHITUS poolt 10.06.2008.

Tehniliste tingimuste alusel on gaasivarustus võimalik tagada Kotka tee ja Tootsi/Kraavi tee ristmiku piirkonda rajatud D110 mm B-kategooria torustiku baasil.

Gaasivarustuse lahendamisel tuleb arvestada Saueaugu IX kinnistu detailplaneeringu lahendusega, mis näeb ette gaasitoru ühendamise võimalust Kotka tee rajatud A- ja B-kategooria torustikega, nimetatud planeeringuala läbivat teed mööda. Teine ühendus Tootsi ja Kraavi tee ristmike piirkonda rajatud torustikega on mööda Tootsi teed.

Gaasitorustikud tuleb planeerida piki siseteid ja -tänavaid, kruntide piiride ja sõiduala vahele, hargnemisega igale tarbijale.

Gaasitorustiku arendamine

Rajatava elamurajooni varustamine gaasiga on ette nähtud olemasolevast Tootsi teel paiknevast B-kategooria gaasitorust $\text{Ø}100 \times 10$ ja Harku-Laagri tee ääres paiknevast B-kategooria torust. Vahetult peale väljavõtteid paigaldatakse maa-alused sulgseadme. Kruntide 43, 164 ja 192 juurde planeeritaval alal on ette nähtud kolm GRK 4,0/0,1 bar. Arvutuslik gaasikulu on $1235 \text{ nm}^3/\text{h}$. Gaasitorustik enne GRK-sid on projekteeritud töö rõhule 4,0 bar, pärast GRK-sid madalsurvepoolel töö rõhule 0,1 bar.

Gaasitorustikud kulgevad tänavate all, paralleelselt teiste kommunikatsioonidega. Väljavõtted elamutele ja ühiskondlikele hoonetele tehakse kolmikutega. Iga krundi piirile on ette nähtud maa-alune sulgseade. Edasi krundi piirilt kuni hooneni paigaldatakse polüetüleentoru. Elamute vundamentidest ~2 m kaugusel tehakse üleminek terastorule. Sisendid hoonete keldrikorrustel

asuvatesse tehnilistesse ruumidesse on ette nähtud maa-alusena läbi vundamendi. Ühendus katlamajasisesse torustikuga tehakse vastavalt iga hoone konkreetse projekti kohaselt.

Maa-alune torustik paigaldatakse ~1 m sügavusele ~200 mm paksusele tihendatud liivast alusele. Pealt kaetakse toru vähemalt 200 mm paksuse liiva kihiga ja siis kohaliku pinnasega, milles ei ole orgaanilist materjali, prügi, kive ja asfalditükke. Pärast torustiku paigaldamist ennistatakse pinnase- ja teekate endisele tasemele.

Projekteeritud gaasitorustiku ristumisel teiste kommunikatsioonidega lähemal kui 0,5 m teha kaevamistööd käsitsi. Ristumisel vee- ja kanalisatsioonitorudega peab vahe olema vastavalt 0,15 m ja 0,2 m, sidekaabliga 0,1 m ning elektrikaabliga 0,3 m.

Olemasolevate kommunikatsioonide asukoht ja sügavus täpsustada enne kaevamistöörde algust. 0,4-0,5 m kõrgusele torust paigaldada kollane hoiatuslint. Maa-alune polüetüleentoru varustada nõuetekohase kontrollkaabliga, millede otsad tuuakse välja. Maa-alune terastorustik isoleerida. Enne kaeviku sulgemist teostada isolatsiooni visuaalne kontroll ja katsetada aparaadimeetodil. Torustikule teha tugevusproov rõhuga 6,0 bar B-kategooria torule ja rõhuga 3,0 bar A- kategooria torule rõhuga 3,0 bar.

Gaas ette nähtud korterelamutesse paigaldatavate kütte- ja soojaveevajaduse rahuldamiseks mõeldud soojaveekatelde kütuseks.

Iga kinnistu piirile tuleb paigaldada maa-alune pikendatud spindliga kuulkraan, mis jääb ühtlasi tarbija liitumispunktiks. Kraanid paigaldatakse ca 1 m kaugusele kinnistu piirist.

Detailplaneeringu ala gaasivarustuse lahenduse realiseerimiseks tuleb planeeritud gaasitorustike ulatuses seada kõigile moodustatavatele kinnistutele servituut võrguvaldaja kasuks.

5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud AS Esmar Ehitus (26.06.2008) ja AS Kovek (20-10-08/19-10-2008) tehniliste tingimustega. Planeeringuga kavandatava elamurajooni veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil.

Antud planeeringuala tarbe- ja tuletõrjaveevarustus on lahendatud nii Koru puurkaevu kui planeeritava Koru väikeelamute torustike (Tuulemuuru ja Pilliroo tee ristmikul olev veetorustik, Kauri tee veetorustik ning Uuetalu põigu veetorustik) baasil.

Planeeringuala on võimalik välja ehitada vastavalt ettenähtud etappidele (vt LISA 19) esialgu ka ilma Koru puurkaevuga ühendamiseta. Ühendus Koru puurkaevuga on näidatud kui planeeringu alast välja jääv skemaatiline ühendus, mis tuleneb valla ÜVK-st (sh puurkaevu rekonstrueerimine). Vee ringistamine Koru puurkaevust tuleb lahendada täiendavate tehniliste tingimustega ning omavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud täiendava kirjaliku kokkuleppega (sh

haldaja), samuti koos kinnistute omanikega ja paralleelselt Juuliku-Tamabsalu mnt projektiga, määrates torustikule vajalikud asukohad ning servituutide vajadused.

Veeühendused ärikruntidele ja elamukruntidele (ridaelamud ja kortermajad) on planeeritud välisläbimõõdudega 50...63 mm ja eramute veeühendused on planeeritud läbimõõduga 32 mm. Magistraalitorustik on läbimõõduga Ø110...160.

Veetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorust PEH PN10 sügavusele 1,8 m maapinnast. Siibersõlmed näha ette kaevuta maasiibritega, pikendatud, muudetava pikkusega spindlitega, soojustatud teleskoopsete spindlipikenduste ning malmkapedega. Kõik soojustatud spindlikaitsed ümbritseda külmumist takistavate torudega. Kõik plasttorud märgistatakse spetsiaalse avastuslindi või –traadiga.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ja kanaliseeritava reovee kogus täpsustatakse järgnevas projektstaadiumites Välitulekustutuse veetarve on 20 l/s. Välimise tulekustutusvee tagamiseks on veetorustikul ette nähtud 18 maapealset tuletõrjevähendit.

Veevarustuse liitumispunktid – sulgemisarmatuurid teleskoopse spindlipikendusega kape all – ning sajuvee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid – kontrollkaevud - on ette nähtu kinnistu piirist 0,5...1 m väljapoole liituvat kinnistu tänavapoolset piiri (tänavaaerialale).

Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt. Olmeheitvesi on ette nähtud kanaliseerida planeeringuala keskel paiknevasse kanalisatsioonipumplasse, mille orienteeruv sügavus on 6,5 m ning läbimõõt 2,5 m. Reoveesurvetorustik Ø200 on ette nähtud ühendada Metsavahi tee reoveepumplasse. Lisaks on planeeritud 2 väiksemat vahepumpplat. Metsavahi teel olemasolev reoveesurvetorustik Ø160 rekonstrueerida.

Maaüksuselt kanaliseeritava sajuvee vooluhulk võib küündida kuni 936 l/s, millest asfalteeritud alalt on 372 l/s. Maaüksuse sajuvesi on ette nähtud juhtida planeeringualal olevatesse kraavidesse ja sealt Pääsküla jõkke. Enne jõkke suubumist läbib sajuvesi jõeäärse loduala. Kraavide olukorda tuleb hinnata ning anda vastav tehniline rekonstrueerimislahendus koos tänavate projekteerimisega. Kinnistute sisesed sajuveed parkimisplatsidelt tuleb vajadusel suunata eelvoolu läbi liiva- ja õlipüüdurite, mis tuleb lahendada vastava kinnistu projekteerimise käigus. Osaliselt on sajuvesi katustelt ette nähtud immutada pinnasesse.

Kanalisatsiooni- ja sajuveetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja –kaevudest. Kinnistuid läbivatele ning ka teemaaerialale planeeritavatele ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikele on ette nähtud seada servituudialad 3m kummalegi poole toru teljest.

Detailplaneeringu ala vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse realiseerimiseks tuleb planeeritud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonipaigaldiste ulatuses seada kõigile moodustatavatele kinnistutele servituut võrguvaldaja kasuks.

5.2.1. Vastavus Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavaga

Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 näeb ette Koru detailplaneeringu alal eraldi lahendada vee- ja kanalisatsiooni paiknemine koos antud maa-ala planeerimisega (vt ÜVK joonist Laagri-Alliku). Arengukavas on näidatud planeeritavat ala läbiv perspektiivne veetorustik, mida toidetakse olemasolevast rekonstrueeritavast puurkaevust nr 768 (Koru tn pk 1). Planeeritavalt alalt reovesi juhitakse mööda Kauri teed planeeritava survekanalisatsiooni torustikuga läbi vahepumppla Metsavahi pumplasse.

Planeeringu koostamisel on arvestatud veevarustuse ringistatud süsteemi loomisega.

Täpsustatud andmed planeeringualal vee- ja kanalisatsiooni kavandamiseks on antud piirkonda teenindava võrguettevõtte poolt (AS Esmar Ehitus 26.06.2008, AS Kovek 15.07.08/2008-10-20 / 2008-10-19).

Kõik vee- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendused peavad olema kooskõlas Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavaga.

5.3. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus planeeritavale alale on lahendatud vastavalt võrgu valdaja OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni 12.06.2008 esitatud tehniliste tingimustele nr. 145963.

Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Laagri“ 110/35/10kV alajaama erinevatest 10kV sektsioonidest. Detailplaneeringuga on ette nähtud 10/0,4kV alajaamad, 10kV ja 0,4kV elektriliinide trassid, ning liitumispunktid. Alajaamade ühendamine on ette nähtud ringtoitena.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 7830A

Detailplaneeringuga määrati asukohad kuuele uuele trafoalajaamale ning nende asukoha määramisel lähtuti koormuskeskmetest. Kavandatud alajaamadest on ette nähtud elektrivarustus hoonetele ja valgustusliinidele.

Olemasolevad 10 kV ja 35 kV õhuliinid, millised läbivad moodustatavaid krunte ja takistavad ehitustegevust, asendatakse kaabelliinidega. Planeeringule ette jääv olemasoleva „Koru alajaama“ toitekaabel tõstetakse ümber ja samast alajaamast väljuv õhuliin asendatakse kaabelliiniga kuni Pääsküla jõeni, kuhu paigaldatakse lõpumast ja olemasolev õhuliin ühendatakse sellele mastile.

Jaotuskeskuste 0,4 kV toitevõrgud ehitakse hinnanguliselt 4G240 kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks paigaldatakse transiit-liitumiskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid kinnistute piiridele (vt. tehnovõrkude koondplaan).

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeerivatele hoonetele liitumiskilpide asukohad täpsustakse tööprojektide käigus (arvestades planeeritud hoonete iseärasuste ja täpsustatud elektrikoormusega).

Tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonnalt tehnilised tingimused.

Lisa:

Arvutuslike võimsuste määramisel juhinduti eeskirjast EEI J2:1995 Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramine, Tabel 1. Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramise tegurid ning Tabel 4. Üldhoonete arvutusliku võimsuse määramise valemid.

Tänavate valgustus

Planeeritud on valgustada sõiduteed, parklad, pargi teed ja olulisemad jalakäijate teed. Käesolev tänavavalgustuse lahendus on põhimõtteline. Planeringul on määratud valgustite asukohad ja näidatud el.kaablid.

Tööprojekti staadiumis tuleb taodelda OÜ Jaotusvõrgult tehnilised tingimused täpsustatud tee ja pargivalgustuse võimsusega LJS liitumiseks.

Valgustusklasside valik sõltub teede ja tänavate liigist, liikluspäikonna iseloomust ning on määratletud fotomeetriliste nõuete kogumiga, millised arvestavad tänaval liikleja nägemisnõudeid antud tänavaliigi ja selle ümbruse korral.

Valgustusnõuded ja –soovitused peavad vastama iga arvestatava piirkonna eripärasustele ega tohi erineda naaberpiirkondade võrreldavatest valgustusklassidest enam kui kahe astme võrra. Arvestuslikuks piirkonnaks võetakse ala, mille valgustusnõuded on kõrgeimad.

Projekteeritav tänavavalgustus peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 - Teevalgustus – Osa 1 ja standardite EVS-EN 13201-2:2007 - Teevalgustus – Osa 2 ning EVS_EN_13201-3-2007 - Teevalgustus – Osa 3 nõuetele.

Side välispaigaldis

Koru tänava detailplaneeringu sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 8565258.

Side sisestus võetakse Tuulemurru tänava sidekaevust nr. 11856. Iga planeeringu alas märgitud elu- ja ärihooneni projekteerida vajalikumahuline sidekanalisatsioon.

Kaablikanalisisatsioon koosneb KKS tüüpi kaevudest ning kaablikaitsetorudest diameetriga 100mm.

Kaablid paigaldatakse pinnases kaevendis Upotel plasttorudess. Paigaldussügavus maapinnast üldjuhul on 0,7m, teede all 1m. Haljasalal kasutada B-klassi torusid, asfalt teede all kasutada A-klassi kaablikaitsetorusid. Kaevendis peab olema plasttoru all ja peal 100 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Plasttorudest 0,3m kõrgusel paigaldatakse trassi hoiatuslint.

Side välisvõrgu planeerimisel teiste tehnovõrkude suhtes lähtutakse standardist EVS 843: 2003.