

SELETUSKIRI

Käesolev Veskitammi tn 10 kinnistu detailplaneering on koostatud ABC Vara AS tellimusel, keda esindab juhatuse liige Jüri Vips.

1. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED

- Saue Vallavalituse korraldus 08.august 2006 nr 782 Detailplaneeringu algatamine Laagri alevikus Veskitammi 10 kinnistul.

2. LÄHTEMATERJALID

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla ehitusmäärus. Kinnitatud Saue Vallavalituse poolt 25.mai 2006 otsusega nr. 007.
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri. Kinnitatud Saue Vallavolikogu poolt 23. Oktoober määrus nr 18
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Hea ehitustava
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused
Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ
Fortum Termest AS
Elion Ettevõtte Aktsiaselts
AS Kovek

3. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

1. Topo-geodeetiline alusplaan – OSAÜHING DALAGOR 20.02.2010 töö nr G-003-010
2. Dendroloogiline hinnang Olev Abner 10.06. 2010

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Veskitammi tn 10 kinnistule ehitusõigus kaupluse hoone rajamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Samuti on detailplaneeringu eesmärgiks planeeritava ala tehnovõrkudega lahendamine, haljastuse, liikluskorralduse ja heakorrastuse lahendamine.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Saue vallas, Laagri alevikus, Veskitammi tn 10 kinnistul.

Juurdepääs planeeritavale alale on Veskitammi tänavalt olemasoleva juurdepääsutee kaudu.

Planeeritava ala suurus on ca 0,5 ha. Planeeritav ala hõlmab ühte kinnistut:

- Veskitammi tn 10 katastritunnus 72701:005:0309 suurusega 3504 m² sihtotstarbega 100% ärimaa.
Kinnistu omanikuks on Laagri Keskus OÜ

Olemasoleval Veskitammi tn 10 kinnistul paikneb amortiseerunud ja tehniliselt halvas seisukorras ärihoone, kus on varem tegutsenud Scotland Yard'i publi. Kinnistu on piirdeta.

Territooriumi reljeef planeeritaval kinnistul on tasane. Maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku 35.17- 35.72

Detailplaneeringu alal kaitsealused objektid puuduvad.
Kinnistu on kaetud vähese kõrghaljastusega.

6.KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

- Saue valla üldplaneeringu järgi paikneb Veskitammi tn 10 kinnistu ärihoonete alal, kus võivad paikneda piirkonda teenindavad teenindus-ja kalandusettevõtted ja büroohooned.
- Piirkonnale on iseloomulik polüfunktsionaalsus. Kinnistute sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa. Kinnistu naabrusesse jäävad Veskitammi tn 12 korterelamu. Kinnistu on ümbritsetud ka reformimata riigimaaga, mis osaliselt on hoonestamata. Veskitammi tn 10 kinnistust ida poole jääb Saue Kultuurimaja, mida ümbritseb väike park. Planeeritava ala kontaktvööndisse jääb ka Saue Vallavalituse hoone – Veskitammi tn 4. Planeeritava ala vastu teisele poole Veskitammi tänavat jääb väiksem pood ja Veskitammi pubi. Planeeritavast alast lõuna poole jääb tootmishoonete kvartal (Vae tn 3c, 3b, 3a), millele juurdepääs on Vae tänavalt.
- Piirkond on varustatud ühistranspordiga. Ühitranspordipeatus jääb planeeritava ala ette Veskitammi tänava äärde.
- Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkudega, elekter, side, vesi, kanalisatsioon, tsentraalne soojustorustik.
- Veskitammi tn 10 kinnistul ei ole kehtivaid muinsuskaitselisi piiranguid.
- Piirkonnas on nii elu, äri kui tootmishooneid, kuna tegemist on Laagri aleviku keskusega.
- Piirkonnale on iseloomulik valdavalt lahtine hoonestuslaad.
- Linnaehituslikuks dominandiks planeeritva ala kontaktvööndis võiks pidada Saue Vallavalituse hoonet.
- Lähim rekreatsiooniala on Pääsküla jõe äärne rohevöönd.
- Hooned kontaktvööndis on nii lameda katusega (Veskitammi tn 4, Veskitammi tn 3) kui ka viilkatusega (Saue Kultuurimaja, Veskitammi tn 12- 16 korterelamud).
- Krundid on valdavalt piirdeta.
- Kontaktvööndi hoonestustihedus on erinev.
- Korterelamud Veskitammi tn 12- 16 on valdavalt 3-korruselised. Ümbruskonna ühiskondlikud hooned on valdavalt 2-korruselised.
- Veskitammi tn 10 kinnistu lähedusse kontaktalasse ei ole hetkel koostamisel teisi detailplaneeringuid.

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Üldosa

Planeerimislahenduse koostamise aluseks on Saue Vallavalituse korraldus 08. august 2006 nr 782 Veskitammi tn 10 detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus Veskitammi tn 10 kinnistule kaupluse hoone ehitamiseks. Veskitammi tn 10 detailplaneeringuga moodustatakse ka üks krunt traspordimaa krunt (Pos. 2) Laagri – Harku tee tarbeks. Juurdepääs krundile on kavandatud võimalikult kinnistu põhja osast olemasolevalt juurdepääsuteelt Veskitammi tänavalt. Parkimine on lahendatud hoone ees ja lääne pool krundi juurdepääsutee ääres. Planeeringuga on kavandatud kõrghaljastus olemasoleva korterelamu Veskitammi tn 12 piiri äärde. Haljasalad jäävad kinnistu servadesse ning parkla ümber. Detailplaneeringuga likvideeritakse 11 puud. Kinnistule on planeeritud uut kõrghaljastust ning samuti on kavandatud kinnistu piiridele ja parkla ümber hekk. Haljastuse lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Olemasolev hoone planeeritaval kinnistul on ette nähtud lammutada.

Planeerimislahenduse koostamisel arvestatakse Saue valla üldplaneeringuga, mis näeb planeeritaval alal ette eelkõige ärimaa.

Planeeringuga kavandatud krundisisesed jalgrajad on ühendatud olemasolevate Veskitammi tn 10 krundile

suunduvate jalgradadega. Krundi sisesed teed, plastid ja jalgrajad on ette nähtud välja ehitada kinnistu omaniku poolt. Väljaspool Veskitammi tn 10 kinnistut kavandatud perspektiivsed jalgrajad ehitab kohalik omavalitsus.

Kuna kaupluse hoone tagumine pool on kavandatud majandusõueks, siis hoone tagant Veskitammi tn 10 kinnistult läbipääsu ette nähtud ei ole.

7.2 Ehitusõigus ja hoonestustingimused

Krunt pos. 1 Veskitammi tn 10 (72701:005:0309)

- Kinnistu on suurusega 3504 m² (kinnistu 72701:005:0309).
- Krundi maksimaalne ehitusalune pind võib olla 1350 m².
Ehitusalune pind on hoone välisperimeetri pind mille hulka arvestatakse ka varikatused. (Ehitusaluse pinna hulka ei arvestata katuseräästaid kuni 80 cm üle seinapinna ning hoone fassaadile paigaldatud tehnoseadmeid, reklaamtahvleid, redeleid jmt.)
- Krundile võib rajada ühe ärihoone.
Täiendavalt on võimalus paigutada Veskitammi tn 10 territooriumile eraldi taara vastuvõtu ruum, mis paigaldatakse nn ehituskonteinerina ajutise ehitisena parkimisplatsile.
- Hoonestus võib olla kuni kahe maa-pealse korrusega.
- Hoone maksimaalne kõrgus võib olla kuni 12,0 m (absoluutkõrgus 47 m).
- Maksimaalset suletud brutopinda võib rajada maapeale kuni 1650 m².

Krunt pos.2 Veskitammi tn 10a

Krunt on moodustatud suurusega 212 m² sihtotstarbega transpordimaa. Krunt moodustatakse reformimata riigimaast ning on ette nähtud munitsipaliseerida.

Parkimine on kavandatud hoone ümber kuni 35 autole

Hoonestusala on määratud võimalikult eemale olemasolevast korterelamust. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva juurdepääsuteega.

7.3 Arhitektuurinõuded

Pos.1

Hoonestuslaad	Lahtine
Viimistlusmaterjalid	Kivi, puit, metall (plekk), klaas, keelatud plastvooder, palk ja rookatus
Hoonete arv krundil	1
Katusekalle	0-20°
Korruselisus	2
Piirded	Lubatud võrkaed või puitaed kinnistu lõuna ja ida piiril, põhja ja läänepiir piirdeta. Haljaspiire. Veskitammi tn 10 ja Veskitammi tn 12 piirile on kavandatud müratõkkesein, mis võib olla kõrgusega kuni 3m.

Planeeritud kaupluse hoone tuleb projekteerida kaasaegse arhitektuuriga, kooskõlas lähiümbruse ehitistega keskkonda harmooniliselt sobivana ja ilma liigsete kontrastideta.

7.4 Detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse põhjendus

Planeeringus kavandatud kasutusotstarve on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga, mis näeb planeeritaval alal ette ärimaa. Hoonestusalade paigutamisel ja hoonete kõrguse määramisel 2 maapealset korrust on arvestatud naaberhooneid. Hoone ehitusala arvestab naaberhoonete paiknemisega.

Planeeringuga kavandatud hoonestus vastab kontaktvööndis paiknevatele olemasolevatele ja planeeritud kruntide hoonestustihedusele. Planeeritud Veskitammi tn 10 hoonestustihedus on 0,47. Võrdluseks orineteeruvad hoonestustiheduse näitajad Veskitammi tn 12 = 0,7, Veskitammi tn 4 = 0,82, Veskitammi tn 3 = 0,7

Parkimise lahenduse kavandamisel on arvestatud Eesti Projekteerimismääruse EPN 17 linnatänavad osa 7, mis näeb ette, et parkla kaugus eluhoone akendest peab olema min 10m kui parkimiskohtade arv parklas jääb vahemikku 11-25. Kuna parkimine on tsoonitud ja eraldatud kõnnitee ja madalhaljastusega saab käsitleda parkimist mitme eraldi parklana. Kuna Veskitammi tn 12 korterelamu aknad jäävad hoone esiküljele ja Veskitammi tn 10 poolsele majaküljel vaid kolmandale korrusele on parkla kohad ca 15m kaugusel elamu akendest, mis võimaldaks 26- 50 kohalise parkla planeerimist.

Olemasoleva amortiseerunud ärihoone lammutamisega, kinnistu heakorrastamisega ja uue kaasaegse kauplusehoone rajamisega arendatakse ja korrastatakse Laagri aleviku keskust, mis on Saue vallas linnaehituslikult oluline koht. Laagri alevikus, kus elab ligi 4700 inimest, puudub seni kohalike elanike vajadusi rahuldav kauplus. Seega omab kavandatav kauplus tähendust kogu aleviku jaoks. Loodava kaupluse rajamisega on võimalus tagada uute töökohtade tekkimine.

7.5 Hoonestustihedus

Planeeritud ehitustihedus Veskitammi tn 10 krundil on 0,47

8. LIIKLUS JA PARKIMINE

Olemasolev juurdepääs Veskitammi tn 10 kinnistule on kinnistu kirdenurgast Veskitammi tänavalt. Olemasolevat juurdepääsutee asukohta ei muudeta. Sisepääsutee tuleb ehitada laiemaks.

Teede parameetrite kavandamisel on aluseks Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

Parkimiskohtade arv on planeeritud vastavalt EPN 17 osa 7 tabelile 7.1.

Arvestatud on kaupluse äärelinna normatiiviga 1/50, mis näeb ette parkimiskohtade arvu vastavalt planeeritud suletud brutopinnale.

Kuna detailplaneeringuga on kavandatud 1650 m² suletud brutopind, siis normatiivne parkimiskohtade arv on $1650 / 50 = 33$ kohta. Planeeringuga on kavandatud parkimine 35 autole, millest 24 kohta on kavandatud Veskitammi tänava poole hoone ette, 11 kohta planeeritava hoone ida küljele. Vajadusel on veel võimalik parkida hoone majandusõues.

Planeeritud parkimiskohtadest kuni 2 (min.1) on liikumispuuetega inimeste tarbeks.

9. HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

9.1 Maakasutus

Detailplaneeringus kavandatud maa sihtotstarbeks Veskitammi tn 10 kinnistul on ärimaa.

9.2 Haljastus

Planeeringuga on ette nähtud likvideerida 11 puud.

Kavandatud kõrghaljastus (soovitavalt okaspuud näit kuused) Veskitammi tn äärsel parkla ümber. Täiendavalt on ette nähtud hekid kinnistu piirile ja parkla ümber. Täpsustatud haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus arvestades arhitektuurset lahendust.

Meetemed olemasoleva haljastuse kaitmiseks ehituse ajal.

1. Määratleda säilitatavate puude kaitsetsoon – see peab olema ka juurte jaoks vähemalt puu võra laiune. Tsoon tuleb kindlasti piiritleda, kas lattidest tara või vähemalt märgistuskilega (sel juhul tuleb muidugi veenduda, et ükski objektil töötav inimene ei „unustaks“ kaitsetsooni, kuna see ei takista masina ligipääsu alale). Tsooni märgistus tuleb säilitada kogu ehitustegevuse aja kuni viimaste haljastustööde valmimiseni.
2. Kui mingite tööde teostamiseks on masinatel või ehitajatel vajalik siseneda puu kaitsetsooni, tuleb paigaldada kaitse ka puu tüvele – kogu tüve pikkuses paigaldatakse selle ümber pehmendus (kivivill, autokummid) ja kinnitatakse need püstiste prussidega (sidudes).
3. Koostada tuleb läbimõeldud plaan objektil masinate ja inimeste liiklemiseks, pinnase ja ehitusmaterjalide ladustamiseks – kõik nimetatud tegevused peavad jääma väljapoole puu kaitsetsooni – ning tutvustada seda põhjalikult kõigile objektil viibivatele isikutele.
4. Kui säilitataval puul on kuivanud või kahjustatud oksid, siis tuleb need eemaldada.
5. Kaitstava puu lähedusse jäävaid eemaldatavaid puid ei tohi maapinnast välja kiskuda või kopaga kaevata – see võib kahjustada ka säilitatavate puude juurestikku.
6. Kaevetööd tuleb võimalusel läbi viia puude puhkeperioodil novembrist märtsini kui puu juurte veetarve on minimaalne.
7. Maapinna kaevamisel tuleb puu juured (ka kaitsetsooni piiridest väljaspool) läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebahühtlane. Buldooser lõhestab juuri ja sellised haavad sulguvad väga raskelt. Kui läbi on vaja lõigata enam kui 5 cm diameetriga juuri, tuleb seda teha saega. Vältida tuleb kaevamist (juurte paljastumist) kuuma ja kuiva ilmaga. Enne ja pärast kaevamist tuleb puud rohkelt kasta ning paljastunud juured tuleb nii ruttu kui võimalik katta mulla, multsi või niiske kangaga.
8. Kraavi tõttu paljastunud puujuuri tuleb kaitsta – toetada kraavisein geotekstiiliga (toetada see omakorda võrgu või taladega) ning täita juurte poole jääv vahe turba ja liiva seguga. Juuri tuleb hoida niisutatuna, seetõttu on otstarbekas lisaks geotekstiilile paigaldada kangast kraavi poole kile, mis ei lase kastmisveel välja nõrguda. Kraavi kinni ajamisel säilitada turba ja liiva segu kinnihoidev kangas, kile eemaldada.
9. Kommunikatsioonid tuleb majani juhtida väljaspool puu kaitsetsooni. Juhul kui see osutub vältimatuks, ei tohi siiski kaevata juuri kahjustavat kraavi, vaid kasutada juurte alt jooksvat tunnelit.
10. Kui täielikult ei saa vältida liiklemist puu jaoks kriitilises tsoonis, tuleb ala katta puidulaastudest või killustikust multsiga või paigaldada liiklemiseks sillad, et vältida mulla kokkusurumist juurestiku ümber (kaitsetara ei tohiks ka sel juhul eemaldada, minimaalne kaugus puu tüvest olgu mitte vähem kui 2 meetrit). Mults tuleb paigutada geotekstiilile 15-30 cm paksuse kihina. Õhuvahed multsis leevendavad masinate või tallamise mõju ja jaotavad raskuse laiemale alale. Ajutised sillad (nt tugelele paigutatud terasplaat) jaotavad masinate kaalu suuremale alale ning suruvad mulda kokku kontsentreeritult vaid tugele all.
11. Maapinna kõrguse muutmisel krundil vältida pinnase tõstmist või langetamist puu kaitsetsoonis. Ümbritseva maapinna taseme alandamisel tuleb moodustada puu kaitsetsooni (võimalusel kaugemale) ümber tugisein mulla paigal hoidmiseks. Maapinna tõstmise korral taluvad puud 10-15 cm paksuse kihi lisamist maapinnale, kuid sel juhul tuleb kasutada poorset täidet (1:1:1 vahekorras muld, jämeda fraktsiooniga liiv ja purustatud puukoor). Paksem kiht nõuab juba keerukamaid meetmeid – spetsiaalset õhustamissüsteemi.
12. Pinnase täitmisel juurestiku lähedal ei tohi kasutada mulla happesust muutvaid materjale – paasi, aluselisi saviseid, betooni.
13. Ehitajatele tuleb põhjalikult selgitada puude kaitsmise vajadust, võimalusel see ka lepingusse sisse kirjutada. Soovitav on fotodel jäädvustada puu olukord ehituse etappides. Puude kaitsmise kontrollimine teha otseselt omanikujärevalve ülesandeks.
14. Kuna nimetatud puid kahjustab tõenäoliselt enam juurte läbiraumine kaitsetsoonis ning drenaažist

tulenevad muutused mulla niiskussüsteemis, on tungivalt soovitatav vältida kõiki (vähemalt suurt osa) teisi puud kahjustavaid tegevusi (ka leevendavate meetmete kasutamisel) sh. maapinna taseme muutmine. Samuti tuleb säilitada puu kaitsetsooni teistest külgedest võimalikult ulatuslikult (võraga piiritletud kaitsetsoonis kindlasti, pigem rohkem).

15. Ehitustegevuse põhjustatud stressist ja kahjustustest toibumine võtab aega mitmeid aastaid. Vigastatud puu suunab enamus ressursse vigastuste parandamiseks ja taastumiseks. Sel perioodil on taim eriti vastuvõtlik lisastressile (kahjurid, haigused). Selleks, et taastumisele kaasa aidata, tuleb rakendada järgmisi võtteid:

1. Kastmine – puul ei tohi tekkida veestressi. Järgnevatel kasvuperioodidel tuleb puud mitmeid kordi rohkelt kasta. Vältida tuleks loomulikult ka ülekatmist.
2. Multšimine – ca 5 cm paksune multšikiht puu juurestiku ulatuses aitab mullast aurumise vähenemisele.
3. Mulla aereerimine – kui puu kaitsetsoonis suruti mulda kokku, tuleb mulla õhustatuse parandamiseks tekitada 30-40cm sügavused augud (läbimõõt ca 5 cm), mis täita komposti, liiva või turbaga. See parandab hapniku ja niiskuse liikumist mullas.

9.3 Veevarustus ja kanalisatsioon:

Uusehituse varustamine veega, olmereovete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate linnavõrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklatesse tuleb paigaldada õlipüüdurid. Restkaevude asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

9.4 Jäätmed

Olemasoleva hoone lammutamine toimub vastavalt Saue valla jäätmehoolduskirja Lisa 2 Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korrale.

Ehituse käigus rajatakse betoonalus prügikonteineritele, kuhu kogutakse kaupluse ekspluateerimisel kogunevad olmejäätmed. Jäätmete kogumine ja sorteerimine toimub vastavalt Saue Vallavalituse Jäätmehoolduseeskirjale.

Saue valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse üldise korra Saue valla Jäätmehoolduseeskiri, mis on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele.

9.5 Soojavarustus, õhu ja mürasaaste:

Planeeritava kinnistule rajatavate hoonete kütmine lahendatakse tsentraalse soojatorustiku kaudu. Alternatiivse küttevariandina võib kaaluda õhksoojuspumba kasutamist ning kasutada ära kaupluse seadmetest tulenevat jääksoojust.

Uue ärihoone rajamisega ei kaasne piirkonda olulist täiendavat õhu-ega mürasaastet.

Kuna kaupluse hoone jääb naaberkiinnistul Veskitammi tn 12 oleva korterelamu kõrvale tuleb vajadusel rajada kinnistu elamupoolsele piirile müratõkkesein.

Kaubandus- ja teenindusettevõtete tegevusest tingitud müratase ei tohi ületada 55 dB päevasel ajal ja 45 dB öisel ajal. Alus sotsiaalministri 04. Märtsi 2002 a määrus nr 42 § 5 "Välismüra normtasemed hoonestatud ja hoonestamata aladel" § 7 "Tehnoseadmete müra normtasemed hoonetes ja hoonete välisterritooriumil".

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisoaltsiooninõuded. Kaitse müra eest.

10. SERVITUUDID

Planeeritavat ala läbivad erinevad tehnovõrgud.

Veskitammi tn 10 kinnistule on ette nähtud servituudi vajadus

Kahele elekrikaablile kummelegi laiusega 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest.

Sadevete kanalisatsiooni torule laiusega 4m ehk 2m kummalegi poole toru teljest.

Väljaspool planeeritavat ala on näidatud servituudi vajadused reformimata riigimaal.

11. TULEOHUTUS

Rajatavad hooned võivad kuuluda minimaalselt tulepüsivusklassi TP2. Tuletõrje vesi saadakse olemasolevatest tuleõrjehüdrantidest ja planeeritud uuest hüdrandist Veskitammi tn 10 kinnistu piiril. Arvestatud tuletõrjevee vajadus on 15 l/sek.

Olemasolevad tulekustutus hüdrandid asuvad Veskitammi tänava 3 (8 l/sek) ees ja Veskitammi tänava 11 kinnistul. Nimetatud hüdrandid saavad veetoite Veskitammi tänava veetorustikust.

3.2 Täiendavaks tulekustutuse veevajaduseks ehitada välja tulekustutushüdrant Veskitammi 10 kinnistule, veesisend Ø 100 hüdrandile Veskitammi 10 ja Veskitammi 12 vaheliselt veetorustikust.

Projekteerimise aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 2004 a.

12. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Välitida sademevete valgumine naaberkinnistutele. Kinnistule kavandatud kõnniteed tuleb sujuvalt ühendada kinnistule suunduvate kõnniteedega. Sademeveed juhitakse tsentraalsesse sadevetekanaliseerimisitorustikku.

13. TEHNOVÕRGUD

13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni projekteerimisel lähtuda Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast 2008-2010.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus koostatakse vastavalt võrgu valdaja AS Kovek tehnilistele tingimustele 30.08. 2010. Kinnistu veevarustuse liitumispunkt asub Veskitammi tn 12 ja Veskitammi tn 10 vahelisel alal. Kinnistu liitumispunktis on paigaldatud maakraan koos spindli ja sisendtorustikuga. Liitumispunkt on ette nähtud rekonstrueerida. Nõuetekohane veemööduõlm rajatakse hoone esimesele korrusele ja määratakse ehitusprojektiga. Olemasoleva liitumispunkti ja sisendtorustiku tehnilist seisukorda tuleb kontrollida ning vajadusel tuleb toru asendada uue toruga. Sisendtorustiku materjalina näha ette PE või PEH ning liited teha elektrikeevliitmikena. Veetorustiku minimaalne sügavus maapinnast 1,8m.

Olmekanaliseerimise lahenduse koostamisel on tehtud koostööd AS-ga Kovek kaalutud erinevaid lahendusi. Vastavalt 15.02. 2011 AS Kovek kooskõlastusele on Veskitammi tn 10 maaüksuse olemasolev kanalisatsiooni liitumispunkt Veskitammi tn 10 kinnistu piiril ette nähtud likvideerida.

Kinnistut läbib olmekanaliseerimise torustik, mis teenidab Saue Kultuurimaja (Veskitammi tn 8) on ette nähtud samuti likvideerida, kun see jääb kavandatud hoonestusala alla. Kultuurimaja kanaliseerimine on ette nähtud Veskitammi tn 10 ja Vae tn 3 vahelisel maa-alal paikneva olemasoleva olmekanaliseerimise torustiku kaudu, mis paikneb reformimata riigimaa. Ka Veskitammi tn 10 kanalisatsioonile on ette nähtud uus liitumispunkt Kultuurimaja poolt suunduval uuel trassil. Projektilahenduse on koostanud Gecc Konsultatsioonid OÜ, töö nr 10105 VK välisvõrgud Veskitammi tn 10, Laagri alevik.

Sademe- ja pinnaseveed on ette nähtud juhtida sademevete kanalisatsioonitorustikku, mis läbib Veskitammi tn 10 kinnistut. Parklatesse näha ette õlipüüdurid.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus täpsustatakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

13.2 Küte

Planeeritud küttevareustus on võimalik lahendada tsentraalse kaugkütte võrguga, mida haldab AS Fortum Termest .

Kinnistul on olemasolev kaugküttevõrguga liitumispunkt, mis jääb Veskitammi tn 10 ja Veskitammi tn 12 kinnistute piirile. Kinnistu sisene soojustorustiku paiknemine ja maja sisendi asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Alternatiivse küttevareandina võib kaaluda õhksoojuspumba kasutamist ning kasutada ära kaupluse seadmetest tulenevat jääsoojust.

13.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr. 179967. Planeeritava kaabluse varustustamiseks elektrienergiaga on ette planeeringus ette nähtud 0,4 kV kaabelliinid Saue sovhoosi 10/0,4 kV alajaamast. Kliendi krundi piirile on ette nähtud jaotuskilp ja liitumiskilp. Liitumiskilpist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Detailplaneeringus on ette nähtud kaabelliinide nr. 15961 ja nr 15962 asendamine uute kaablitega uuel trassil. Kaablitele on näidatud servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks.

Elektrivarustuse lahendus täpsutatakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

13.4 Sidevarustus

Sidelahendus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiseltsi tehnilistele tingimustele nr 15646182.

Veskitammi tn 10 kinnistul on olemasoleva hooneni välja ehitatud üheavaline 100 mm läbimõõduga sidekanalisatsioon alates kinnistu ees asuvast sidekaevust nr k1351. Uue hoone ehitamisel projekteeritakse ja ehitatakse välja kinnistul paiknevast olemasolevast sidekanalisatsioonist üheavaline 100 mm läbimõõduga UPOTEL torudest sidekanalisatsioon. Sidevarustus täpsustatakse projekteerimise järgmistes staadiumites vastvalt Elion Ettevõtte AS nõuetele.

14. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

14.1 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on valitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine soovitude hulgast.

- Olemasoleva amortiseerunud kasutamata hoone lammutamine ja kaasaegse uusehonestuse rajamine on iseenesest kuritegevust vähendav asjaolu.
- Projekteeritavate hoonete esimestele korrustele paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
- Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisisestelt;
- Projekteeritavatele hoonetele paigaldada liikumisanduriga prožektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
- Aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonetele turvafirma signaalsireen;
- Videovalve rakendamine, valve ja signalisatsiooni süsteemid

14. 2. Nõuded teede ja tehnovõrkude koostamiseks

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada Põhja Regionaalse Maanteeametile vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

Tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastada eraldi projekteerimise järgmistes staadiumites.

Eesti Energia AS jaotusvõrk OÜ-lt taotleda uued tehnilised tingimused 0,4 kV kaabelliinie ümbertõstmiseks.

14. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	0,5 ha
Planeeritud kruntide sihtotstarve ja suurus:	
Ärimaa	3504 m ²
Planeeritud parkimiskohtade arv	35
Suletud brutopindade bilanss	1650 m ²
Kruntide näitajad on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel	DP-2

Arhitekt: Kätlin Mänd

Köite koosseis

1. Menetlusdokumendid

- Detailplaneeringu algatamise otsus
- Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilised tingimused

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Lähtematerjalid
3. Detailplaneerimise projekti koostamiseks tehtud uuringud
4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
5. Olemasolev olukord
6. Kontaktvööndi analüüs
7. Planeerimislahendus
 - 7.1 Üldosa
 - 7.2 Ehitusõigus ja hoonestustingimused
 - 7.3 Arhitektuurinõuded
 - 7.4 Detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse põhjendus
 - 7.5 Hoonestustihedus
8. Liiklus ja parkimine
9. Heakord ja keskkonnakaitse
 - 9.1 Maakasutus
 - 9.2 Haljastus
 - 9.3 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 9.4 Jäätmete käitlus
 - 9.5 Soojavarustus, õhu ja mürasaaste
10. Servituudid
11. Tuleohutus
12. Vertikaalplaneerimine
13. Tehnovõrgud
 - 13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 13.2 Küte
 - 13.3 Elektrivarustus
 - 13.4 Sidevarustus
14. Planeeritava ala näitajad

14 Dendroloogiline hinnang – Olev Abner

15 Võrgu valdajate tehnilised tingimused

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ
Fortum Termest AS
Elion Ettevõtted AS
AS Kovex

4. Joonised

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. Kontaktvööndi joonis | GP 1 |
| 3. Tugiplaani | DP 1 |
| 4. Detailplaneeringu põhijoonis | DP 2 |
| 5. Koondvõrkude plaan | DP-3 |

Väljvõte Gecc Konsultatsioonide tööst nr 10105 VK Välisvõrgud Veskitammi tn 10 Laagri alevik.