

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Harju Maavalitsuse kiri nr 2.1-13k/2278-1, 27.05.2011
2. Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/3195-5, 27.04.2011
3. Belinvest Holding OÜ kooskõlastus, 20.04.2011
4. Kokkulepe detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ning kasutamise osas nr 16-8/102/2011, 06.04.2011
5. Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Saue Vallavalitsuse koduleht, 06.04.2011)
6. Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Registrite ja Infosüsteemide Keskus, 02.02.2011)
7. Detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine (Saue Vallavolikogu otsus nr 04, 27.01.2011)
8. Riigimetsa Majandamise Keskuse kiri nr 3-1.20/45, 08.02.2010
9. Harju Vallavalitsuse kiri nr 8-1/5174, 14.01.2010
10. Saue Vallavalitsuse kiri Riigimetsa Majandamise Keskusele nr 7-1.2/3460, 07.12.2009
11. Saue Vallavalitsuse kiri Harku Vallavalitsusele nr 7-1.2/3460, 07.12.2009
12. Harju Maavalitsuse kiri nr 2.1-13k/6365, 25.11.2009
13. Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/3195, 16.11.2009
14. Saue Vallavalitsuse, AS Tallinna Vesi ning OÜ Benito Holdings vahelise kohtumise protokoll, 04.07.2008
15. Lextal advokaadibüroo kiri, 12.05.2008
16. Lextal advokaadibüroo esialgsed vastuväited, 14.03.2008
17. Laagri aleviku (Alliku küla) Pilliroo 26 ja 28 maaüksuste detailplaneeringu avalikul väljapanekul (11.01.2008-25.01.2008) esitatud ettepanekute ja vastuväidete avaliku arutelu protokoll, 11.03.2008
 - 17.1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 11.03.2008
18. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 03.03.2008)
19. Vastused ettepanekutele ja vastuväidetele
 - 19.1. Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/497, 28.02.2008
20. Ettepanekud ja vastuväited
 - 20.1. Tamara Aivola avaldus, 08.02.2008
21. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 28.01.2008)
22. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Saue Vallavolikogu otsus nr 005, 24.01.2008)
23. Harju Maavalitsuse kiri nr 2.1-13/3578, 15.06.2007
24. Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/1602, 11.06.2007
25. Vastused ettepanekutele ja vastuväidetele
 - 25.1. Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/1429, 18.06.2007
26. Ettepanekud ja vastuväited
 - 26.1. Piirkonna elanike vastulause, 22.05.2007
27. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise pikendamise kohta (Eesti Päevaleht, 06.05.2007)

28. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 02.05.2007)
29. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Saue Vallavolikogu otsus nr 025, 26.04.2007)
30. Maavanem Värner Lootsmanni 08.01.2007 kiri nr 2.1.-13/7285 Saue Vallavanem härra Mati Tartule
31. Väljavõte 06.12.2006 ajalehest „Eesti Päevaleht” (detailplaneeringu algatamine Saue Vallavolikogu poolt)
32. Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/3030, 29.11.2006
33. Saue Vallavolikogu 26.10.2006 otsus nr 091 (detailplaneeringu algatamine)
34. Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 13.09.2006 protokoll
35. Eskiisi avaliku arutelu käigus 04.07.2006 koostatud projekteerimiskoosoleku protokoll nr 1
36. Väljavõte 26.06.2006 ajalehest „Eesti Päevaleht” (detailplaneeringu eskiisi arutelu)
37. Väljavõte 23.03.2006 ajalehest „Eesti Päevaleht“ (detailplaneeringu algatamine)
38. Saue Vallavalitsuse korraldus 14.02.2006 nr 148 (detailplaneeringu algatamine)

II	SELETUSKIRI	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1	SITUATSIOONI ANALÜÜS.....	1
3.1.1	Kitsendused	5
3.1.2	Maaomand planeeritava alal	5
3.2	OLEMASOLEVA KESKKONNASEISUNDI ÜLEVAADE.....	5
3.2.1	Keskkonnaaspektid.....	5
3.2.2	Olemasolev haljastus.....	5
3.3	LISAD.....	6
3.3.1	Väljavõte Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 10586802 (Pilliroo tn 28)	6
3.3.2	Väljavõte Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 1931702 (Pilliroo tn 26)	6
3.3.3	Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute puittaimestiku haljastuslik hinnang	6
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
4.1	VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	7
4.2	KRUNDIJAOTUS JA EHITUSÕIGUS	9
4.2.1	Planeeringu elluviimise ehitusjärjekord:.....	10
4.3	ARHITEKTUURNE LAHENDUS	10
4.4	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	11
4.4.1	Keskkonnakaitse.....	11
4.4.2	Müratase	12
4.4.3	Haljastus	13
4.4.4	Jäätmekäitlus	13
4.5	LIIKLUSKORRALDUS	14
4.6	TULEOHUTUS	15
4.7	PEALE DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMIST JA AVALIKUSTAMIST DETAILPLANEERINGUSSE SISSE VIIDUD TÄIENDUSED	15
4.7.1	Arvestamine detailplaneeringu avalikul väljapanekul ilmnunud kirjalike ettepanekute ja vastuväidetega.	15

4.7.2	Arvestamine detailplaneeringu avalikule väljapanekule järgnenud 11.03.2008.a toimunud avaliku arutelul tehtud ettepanekute ja tingimustega	16
4.8	LISAD	17
4.8.1	Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneeringu ruumilised ilupildid hoonestusest (4tk, SKAD arhitektid)	17
4.8.2	Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneeringu keskkonnaalane konsultatsioon (OÜ Hendrikson & Ko)	17
5	TEHNOVÕRGUD	18
5.1	ELEKTRIVARUSTUS	18
5.2	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	18
5.2.1	Veevarustus	18
5.2.2	Reovee kanalisatsioon	19
5.2.3	Sajuvee kanalisatsioon	19
5.3	SOOJUSVARUSTUS	20
5.4	SIDEVARUSTUS	20
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	21
5.5.1	Osühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 89111, 27.07.2006	21
5.5.2	Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/235, 30.06.2006.....	21
5.5.3	Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr 4973920, 08.06.2006.....	21
5.5.4	AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/0818997-1, 16.04.2008.....	21
5.5.5	Planeeringuga ette nähtud heitvete pumplate võimalikud lahendused (2tk).....	21

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Detailplaneeringu ehitusjärgkude skeem	GE-3-1
5	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
6	Pilliroo tänava pikiprofiil	GE-4-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavolikogu 26.10.2006. a korraldusega otsusega nr 091.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus.
- Saue valla üldplaneering.
- Saue Vallavalitsuse 14. veebruar 2006. a korraldus nr 148.

Planeeritava ala suuruseks oli ~1,8 hektarit (aluseks Saue Vallavolikogu 26.10.2006 otsus nr 091).

Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodatavat võrguühendust ning korrigeeritud planeeritava ala suuruseks on ~2,1 hektarit (sealhulgas krunditava maa-ala suurus on 1,56 hektarit).

Planeeritava ala geodeetilised mõõdistused on teostatud Hectare OÜ poolt aprillis 2006. a (töö nr 06_068).

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas asuvate elamumaa sihtotstarbega Pilliroo 26 ja Pilliroo 28 kinnistute ümberkruntimine.
- Määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ning hoonestustingimused kolme kolmekorruselise korterelamu ning ühe lasteaia ehitamiseks.
- Juurdepääsuteede ja tehnoorkudega varustamise lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Veskimöldre elamurajoonis elamumaa sihtotstarbega Pilliroo 26 ja Pilliroo 28 kinnistutel.

Planeeringuala külgnab idast Pilliroo tänavaga, lõunast Väriheina teega, läänest heinamaaga, kuhu on Harju maakonnaplaneeringu ja Saue valla üldplaneeringu järgi perspektiivselt ette nähtud rajada Nõmme möödasõit (Tallinna ühendustee) ning põhjast metsaga, mis on osa Harku rabast. Piki planeeringuala põhjaserva jookseb Saue valla ning Harku valla vaheline piir.

Maa-ala on valdavalt tasase iseloomuga, absoluutkõrguste järgi jääb ala vahemikku 37,9-38,9 meetrit.

Juurdepäas planeeritavale maa-alale on tagatud kahes suunas olemaoleva Pilliroo tänava kaudu ja Väriheina tee kaudu, millest tulenevalt ei teki ühele tänavalõigule liiga suurt koormust.

Planeeritavat ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringuala põhjaosa katab noor segamets ning lõunaosa männitukk.

Planeeringuala keskosa on hoonestatud. Pilliroo 26 ning Pilliroo 28 kinnistutel asuvad üksikelamud koos abihoonetega. Pilliroo 28 kinnistule jääb Pilliroo tänava äärde rajatud amortiseerunud trafoalajaam.



Vaade planeeringualaga lõunast külgnevale Väriheina teele



Vaade Pilliroo tn 28 krundi lõunaosale



Vaade Pilliroo tänavale põhja poolt



Vaade Pilliroo tn 26 kinnistule jäävale üksikelamule



Vaade planeeringuala keskossa jäävale alajaamale ning 10kV elektriliinile

3.1.1 Kitsendused

- Planeeringualale jääb amortiseerunud trafoalajaam, mis saab toidet planeeringuala keskosa läbivast 10kV elektriliinist.
- Planeeringualale jääb 2 puurkaevu, mis on planeeringuga ette nähtud tamponeerida.

3.1.2 Maaomand planeeritaval alal

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Pilliroo tn 28	13355	10586802	72701:005:0522	Elamumaa	OÜ GreySides (registrikood 11793995)
2	Pilliroo tn 26	2262	1931702	72701:005:2480	Elamumaa	OÜ GreySides (registrikood 11793995)

Märkus: Detailplaneeringu koostamise käigus muutis maaomanik ärinime – OÜ Benito Holdings asendus ärinimega OÜ GreySides.

3.2 OLEMASOLEVA KESKKONNASEISUNDI ÜLEVAADE

3.2.1 Keskkonnaaspektid

Detailplaneeringu keskkonnavalase konsultatsiooni on koostanud 2006. a juunis OÜ Hendrikson & Ko ekspertgrupp järgmises koosseisus:

- Keskkonnaekspert Heikki Kalle; litsents KMH 0039;
- Keskkonnakorralduse spetsialist Riin Kutsar.

Planeeritava ala ülevaatusel keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte ei tuvastatud.

Põhjavesi on planeeritaval alal kavandatava hoonestuse asukohas vähese kaitstusega, pinnakatte paksus on ligikaudu 2 meetrit. Planeeringualale jääb 2 puurkaevu, mis on planeeringuga ette nähtud tamponeerida.

Terviktekst keskkonnakaitse alase hinnangu kohta on toodud lisas 4.7.2.

3.2.2 Olemasolev haljastus

Haljastusliku hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi 2006. a augustis umbes 1,6 ha suurusel alal Saue vallas, Alliku külas Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistutel.

Haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner, välitööd teostasid dendroloogid Jüri Elliku ja Anu Kaur.

Pilliroo tn 26 ja 28 alal identifitseeriti 57 taksonit puittaimi, neist 19 on kodumaised.

Haljastuslikult on väärtuslikud heas tervislikus seisundis ja liigitüüpilise võraga keskealised üksikpuud, väikesed puude rühmad ja samuti männienamusega metsaeraldised, mis annavad olulise osa kogu ala biomassi. Samuti on väärtuslik Pilliroo tn 26 liigi- ja sordirikas (ilu)aed. Haljastuslikult olulised on mitmed laasuma hakanud haljastuspuud, noorendamist vajavad põõsad ja sookase-enamusega metsaeraldised.

Väheväärtuslikud on lühiealiste liikide, nagu halli lepa, vanemad ja küpsed isendid.

Haljastusliku hinnangu tekstiosa on toodud seletuskirja lisas 3.3.3 ning graafiline osa on kantud tugiplaanile (vt joonis GE-2).

3.3 LISAD

3.3.1 Väljavõte Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 10586802 (Pilliroo tn 28)

3.3.2 Väljavõte Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 1931702 (Pilliroo tn 26)

3.3.3 Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute puittaimestiku haljastuslik hinnang

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiv Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr 006, 25 august 2005. a) näeb planeeritava ala ulatuses maa sihtotstarbeks väikeelamumaad. Planeeringuga nähakse ette maa sihtotstarbe muutmist väikeelamumaast korruselamumaaks, tootmiskaaks ja sotsiaalmaaks.

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust on esitatud tugiplaanil GE-2.

Käesolev planeering muudab kehtivat Saue valla üldplaneeringut.

Tulenevalt allpool loetletud kaalutlustest on planeeringuga tehtud ettepanek üldplaneeringuga ette nähtud elamuala asemel korruselamumaaks.

Üldplaneeringu järgse maakasutuse sihtotstarbe muutmise ettepaneku aluseks olevad printsiibid:

1. Planeeringuala asukohast lähtuvad printsiibid:

- Veskimöldre elurajoonis on praegusel hetkel ~300 eramut, ~50 ridaelamu boksi ning ~30 kortermaja (20-30 korterit majas) ehk kokku ~900-1000 peret, mistõttu tegemist pole mitte üksnes eramurajooniga ning seetõttu on korterelamute planeerimine kohaliku omavalitsuse nõusolekul aktsepteeritav.
- Veskimöldre elamurajooni loodeserva jääva planeeringuala kontaktvööndisse (ca 400 m kaugusele Saue valla ja Tallinna linna piirile) Pilliroo tn ja Möldre tee äärde on juba hiljuti rajatud 3-korruselised korterelamud, mis ei häiri olemasolevat keskkonda. Sarnaselt olemasolevatele korterelamutele on planeeritavad elamud kolme-korruselised. (Võrdlusena on näiteks Laagri alevikus Veskimöldre kaguserva Pajude pst 5, 5A, 7 ja 9 kinnistutele ning Männimetsa tee 36, 38 kinnistutele rajatud kokku kuus 5-korruselise korterelamut).
- Koostatud lahendus võimaldab elamistingimused looduskeskkonda sihtgrupile, kes ühest küljest naudivad ja soovivad rahulikku elukeskkonda kuid kelle rahaline sissetulek ei võimalda väikeelamu krundi soetamist (noored pered, kes soovivad alustada iseseisvat elu ning pakkuda lastele üleskasvamist linnakärast eemal looduse keskel).
- Ruumiliselt jääb planeeringuala olemasoleva elamukvartali loodenuurka, mistõttu ei häiri planeeritav hoonestus olemasolevate elamute hoonestuse keskset struktuuri ja on samas piisavalt ulatuslik ja kompleksne, et anda Pilliroo tänavalõigule omapärane lahendus.
- Planeeringuala näol on tegemist iseseisva kvartaliga, mis idast külgneb Pilliroo tänavaga, läänest põllumaaga, põhjast Harku rabaga ning lõunast Väriheina tee ja elektriliinidega, mis võimaldab luua piirkonda eriomelise arhitektuurilahenduse.
- Kogu planeeringuala hoonestus järgib ühtset hoonestuskava ja stiili, mistõttu on välistatud ebakorrapärase ja abstraktse hoonestuse rajamine.
- Planeeringuala jääb Veskimöldre elamurajooni loodenuurka. Pilliroo tänav on teatud mõttes Veskimöldre elamurajooni piirdeks, ning seetõttu moodustab antud planeeringuala omaette kvartali, millel on iseloomulik hoonestuslaad ja korrapära.
- Planeeringuala kontaktvööndisse jääval Möldre teel toimub regulaarne bussiliiklus, mis pakub lisaks autotranspordile alternatiivi ka ühistranspordi kasutuseks.

- Planeeritava detailplaneeringuga suureneb Veskimõldre elurajooni liiklus 5-10 % võrra.
- Rohe- ja metsaalade paiknemine planeeringuala vahetus läheduses (Harku mets koos suusa- ja matkaradadega), mis loovad head võimalused spordi harrastamiseks ning vabas õhus viibimiseks.

2. Kasu lähipiirkonnale:

- Planeeritava lahenduse elluviimisega kaasneb arendajal kohustus rekonstrueerida Pilliroo tänavalõik kuni Tallinna linna piirini, mistõttu planeeringuala lähipiirkonna elanike heaolu paraneb.
- Tänu detailplaneeringu koostamise käigus sõlmitud olmepoolsele kokkuleppele (arendaja, Tallinna Vesi AS ja Saue Vald) on tulevikus võimalik varustada olemasolevat kvartalit Tallinna Vesi veevõrgu kaudu. Tänu sellele, et tulevikus puurkaev likvideeritakse, paranevad puurkaevu kaitsetsoonis maad omavate kodanike maa kasutustingimused.
- Vastavalt kohaliku omavalitsuse ning arendaja vahelisele kokkuleppele on arendaja kohustatud asfalteerima Pilliroo tänava kuni Tallinna piirini.
- Käesolev lahendus näeb ette planeeringuala lõunaserva ühiskondliku mänguväljaku rajamist, mis pakub lisaks korterelamutes elavatele väikestele kodanikele mängurõõmu ka lähipiirkonna väikeelamutes elavatele lastele.
- Planeeritav lahendus näeb ette 1,5 parkimiskohta korterile. Kuna valdav osa parkimisest on lahendatud hoone mahus, siis jäävad autod keskkonnale märkamatuks ja pole karta, et hoonestusega kaasneks Pilliroo tänavale „autoparkla” tekkimine.
- Planeeringus on lisaks ette nähtud ühiskondlikud parkimiskohad Pilliroo tänava äärde, mida vajadusel saavad kasutada planeeringuala idaserva jäävate väikeelamukruntide omanikud ja külalised.
- Olemasolevate tehnoarajatiste ärakasutamise võimalus planeeringuala kontaktvööndis, mis võimaldavad korterelamute rajamist ja mille kohaletoomisega Pilliroo tänavale tagatakse vaadeldavas Pilliroo tänava lõigus ka väikeelamukruntide omanikele võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga, sajuvee ja vee- ja gaasivarustusega.
- Planeeringulahendusega kaasnev täiendav liikluskoormus hakkab kulgema mööda Pilliroo tänavat perimetraalselt ümber väikeelamurajooni ning ei häiri seega sisepiirkonda rajatud väikeelamute elanike kodurahu.

3. Üldised printsiibid:

- Planeeritav lahendus näeb detailplaneeringu realiseerimise esimeses ehitusetapis ette planeeringualale lasteaia rajamise, mis on väga vajalik positiivne arvestades nii potentsiaalsetele uusasukatele (noored pered) kui ka olemasolevatele lähipiirkonna elanikele. Väärtus väljendub ainuüksi seetõttu, et annab kinnisvaraturul võrreldes analoogsete arendustega, kus põhimureks on just laste eest hoolitsemine, hea eelise, kuna kaob mure viia lapsi kaugele lasteaeda.
- Uued elanikud on valla seisukohalt teretulnud nähtus, sest toob omavalitsusele juurde maksumaksjaid ning samas pole 90 korterist juurdelisanduv elanikkond nii suur kogum, mis sunniks juurde planeerima uusi ühiskondlike objekte peale lasteaia (Laagri keskuses asuvad lasteaed, raamatukogu, ujula, juuksurisalong, kaubanduskeskus, pubi jms. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävasse Metsavahi elamurajooni on samuti kavandatud uus lasteaed ning võimalikud äripinnad).
- Planeeringuga antakse võrreldes olemasoleva olukorraga võimalus juba kasutusse võetud elamualal suurema hulga inimeste elama asumiseks, mis tervikuna on

positiivne nähtus, kuna aitab ka vallas võidelda valglinnastumise probleemiga ning motiveerib inimesi elama kompaktset, mitte laiali pillutatut.

- Kohaliku omavalituse esindus Saue Vallavolikogu on 26.10.2006.a otsusega nr 091 (detailplaneeringu algatamine) toetanud planeeringualale nelja korterelamu rajamist. Kuna planeeringu koostamise käigus leiti, et selline lahendus vajab ka lasteaeda, siis on detailplaneeringu koostamise käigus lahendust täiendatud ning planeeringuga on maa-alale ette nähtud kolme korterelamu ning lasteaia rajamine.
- Planeeritav ala on kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaa, mis on oma olemuselt elamumaa üks alaliike. Seega ei ole tegemist kardinaalselt erineva maakasutuse sihtotstarbe muutmisega.
- Kehtiva Saue valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt (lk 9) on antud võimalus osaliselt üldplaneeringuga ette nähtud maa kasutusotstarvete muutmiseks. Seega, valla arengut silmas pidades, oli ka üldplaneeringu kehtestamisel teatud ulatus ja võimalus selleks antud. Planeerimisseadus annab samuti võimaluse üldplaneeringu muutmiseks.
- Kuna detailplaneering muudab 5-10 % protsenti olemasoleva Veskimõldre elurajooni liiklust ja rahvaarvu ning parandatakse olemasoleva Pilliroo kvartali tingimusi, siis ei riku detailplaneeringu lahendus elanike õigusi ja on kooskõlas avalike huvidega.

4.2 KRUNDIJAOTUS JA EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud elamumaa sihtotstarbega Pilliroo tn 26 ja Pilliroo tn 28 kinnistute ümberkruntimine kolmeks korruselamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks sotsiaalmaa sihtotstarbega krundiks ning üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja anda ehitusõigus kolme 3-korruselise korterelamu ning ühe lasteaia ehitamiseks.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos. nr.	Krundi sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m ²	Hoonete alune pind m ² (maapealne/maa-alune)		Suurim korruselisus / kõrgus (m)		Hoonete arv krundil	Suletud brutopind m ² (kokku / sh maapealne)		Täisehituse protsents	Hoonestustihedus	Korterite arv
1	Korruselamumaa	3427	1200	950	3/-1	12m	1	3700	2750	35%	0,8	30
2	Korruselamumaa	3651	1280	1020	3/-1	12m	1	4 000	2980	35%	0,8	30
3	Korruselamumaa	3983	1370	1100	3/-1	12m	1	4 300	3200	34%	0,8	30
4	Sotsiaalmaa	2380	650	-	1	6m	1	650	650	27%	0,3	-
5	Sotsiaalmaa	2131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Tootmismaa	43	16	-	1	4m	1	16	16	37%	0,4	-

*-sotsiaalmaa alaliik ühiskondlike ehitiste maa (Üh).

Planeeringuala keskmine täisehituse protsents on 29%, keskmine hoonestustihedus 0,62. Korterite arv on kolmel krundil kokku 90.

4.2.1 Planeeringu elluviimise ehitusjärjekord:

Detailplaneeringu elluviimine on jaotatud ehitusjärkudeks (alus Saue vallavalitsuse, AS Kovek ning GreySides OÜ vaheline 06.04.2011 sõlmitud detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kasutamise leping ning joonis 3-1):

I ehitusjärg:

- Arendaja kohustub omal kulul I ehitusjärgus rajama detailplaneeringu kohase 40-kohalise lasteaia.

II ehitusjärg:

- Arendaja kohustub omal kulul tellima teeprojekti Instituudi teest kuni Möldre teeni ja taotlema Maanteeametilt, Tallinna Linnavalitsuselt ja Saue Vallavalitsuselt ehitusload.
- Arendaja kohustub omal kulul II ehitusjärgus rajama Instituudi tee peale- ja mahasõidu ning välja ehitama minimaalselt 5,6 meetri laiuse asfaltbetoonkattega sõidutee Instituudi teest kuni Pilliroo tänavani, rajama asfaltbetoonkatte Pilliroo tänava sõiduteele tee laiusega 5,6 meetrit, kuni Tallinna piirini ja välja ehitama asfaltbetoonkattega kergliiklustee laiusega 2 meetrit Pilliroo tänaval kuni Möldre teeni ning taotlema Maanteeametilt, Tallinna Linnavalitsuselt ja Saue vallavalitsuselt eelnimetatud teedele kasutusload.

III ehitusjärg:

- Korterelamute rajamine.

4.3 ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Arhitektuurse lahenduse autoriks on Sten Ader (Skad arhitektid OÜ).

Tulevase Harku maantee vahetusse lähedusse on planeeritud kolm korterelamut ning üks lasteaed. Hooned on paigutatud paralleelselt Pilliroo tänavaga. Trepikojad on paigutatud hoonete keskele ning planeeritud korterid avanevad kõikidesse ilmakaartesse. Lõuna- ja läänepoolsetele korteritele on kavandatud avarad terrassid. Sellise korterite paigutusega on tagatud ka elanike privaatsus.

Parkimine on viidud hoonete keldrikorrusele, umbes 1,5 meetri sügavusele. Parkla maapealne osa moodustab kõrge sokli. Majade vahele, Pilliroo tänava poolsesse serva on paigutatud väikesed parklad lasteaiale ja külalistele. Selliselt on säilitatud piirkonnale omane looduslik keskkond.

Majade vahelistele haljastatud platsidele on paigutatud laste mänguväljakud ja jalgteed. Planeeritava ala lõunapoolsesse otsa, sotsiaalmaa krundile, on eraldi kavandatud ka ühiseks kasutamiseks ning hooldamiseks ette nähtud spordiväljak.

Lähipiirkonna väikelaste eest hoolitsemise jaoks on planeeringualale kavandatud ~40 kohaline lasteaed, mida turvalisuse huvides hakkab ümbritsema piirdeaed.

Elamute fassaadi materjalivalikus on kasutatud piirkonnale omaseid looduslikke materjale. Muidu sarnased hooned on diferentseeritud erineva materjalikäsitlusega. Põhiliselt on kasutatud puitlaudist ja -laastu, vähemal määral ka vineeri ja telliskivi. Korterite päikesepoolsetel külgedel on suured klaaspinnad, mille ette on paigutatud terrassid.

Ruumilised illustratsioonid planeeritud hoonetest asuvad seletuskirja lisa p 4.8.1 all.

Arhitektuursed eritingimused:

- Katusekalle Lamekatus, 0°
- Fassaadimaterjalid Klaas, betoon ning piirkonnale omased looduslikud materjalid (puitlaudis ja –laast, vineer, telliskivi).
- Rõdud Materjalidena kasutada betooni, tsingitud terast ja klaasi.
- Aknad ja uksed Materjalidena kasutada puitu ja alumiiniumi, plastikaknaid mitte kasutada.
- Piirded Planeeritud elamumaa (pos 1, pos 2, pos 3), tootmismaa (pos 6) ning haljasalaks ette nähtud sotsiaalmaa (pos 5) kruntide vahele piirdeaedu mitte rajada. Kruntide välispiirdena kasutada hekki vms.
- Piirdeaia rajamine on lubatud vaid pos 4 lasteaia rajamiseks ette nähtud krundil, kus piirde kõrguseks on lubatud 1,2-1,5 meetrit.

4.4 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD**4.4.1 Keskkonnakaitse**

Detailplaneeringu keskkonnavalase konsultatsiooni koostas OÜ Hendrikson & Ko. Terviktekst keskkonnakaitse alase hinnangu kohta on toodud lisas 4.8.2.

Detailplaneeringus kavandatud ehitiste väljaehitamine on keskkonnakaitse seisukohalt võimalik.

Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeringuga on valdavalt ette nähtud säilitada planeeringuala lõunaossa jääv väärtuslik männitukk.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimise mahus.

Kinnistute omanikel on soovitatav haljastada krundid vastavalt detailplaneeringule või koostatava haljastusprojekti alusel.

Keskkonnakaitse alased ettepanekud:

- Säilitada lõunaossa jääv väärtuslik männitukk ning tänavate äärne kõrghaljastus.
- Arendustegevuse käigus tekkivad jäätmed käidelda kehtivate õigusaktide kohaselt.
- Vastavalt Harjumaa Tervisekaitsetalituse soovitusele tuleb arendajal eelnevalt teavitada uute korruselamute korteriomanikke võimalikust olemasolevate väikeelamute küttekolletest tekkivast suitsu ja tahma probleemist.
- Vastavalt Harjumaa Keskkonnateenistuse tingimusele tuleb põhjavee reostuse vältimiseks teostata puurkaevude tamponeerimine enne muude ehitustööde algust. Puurkaevude likvideerimise projekt kooskõlastada Harjumaa Keskkonnateenistusega.

4.4.2 Müratase

Planeeringuga peab olema tagatud Rahvaterviseeaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemed, ka uute planeeritavate alade ja ehitatavate hoonete puhul, arvestades perspektiivset liiklussagedust.

Arvutuslik, liiklusest tingitud müratase äärmise sõiduraja servast 7,5 m kaugusel ja 1,5 m kõrgusel.

Arvutusvalem: $L_{eqv} = 94 - (0.9019 * (A + 8.75 * ((18.35 - 4.7 * \text{LOG}(N/100) - A) / (4.6 - 0.65 * \text{LOG}(N/100)) + 1.7019 * (1 - \text{LOG}(V_{p1}/10)))) = 64 \text{ dB}$

Kus:

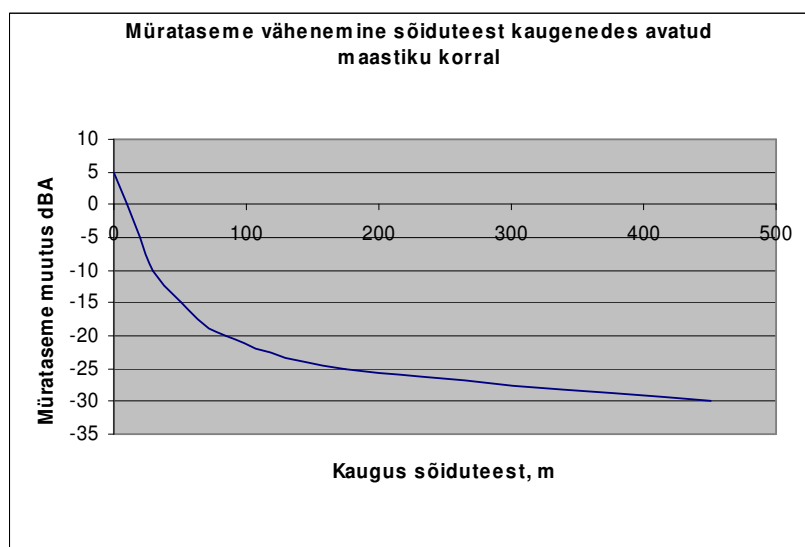
A=	2,86	(0.064*V _{p1} +0.1005*p ₁) (perioodi prognoositav enamkoormatud tunni liiklussagedus a/h)
N=	100	(vaadeldava teelõigu keskmine- antud juhul lubatud suurim kiirus km/h)
V _{p1} =	40	(raskete veokite osatähtsus vaadeldavas liiklusvoos %)
p ₁ =	3	

Märkused:

1. Arvutusnäide on toodud päevase arvutuse kohta.
2. Arvutusvalem võetud EVS 843:2003 "Linnatänavad"

Planeeritava ala jääb rahulikku elamupiirkonda ning sellest lähtuvalt võib prognoosida maksimaalseks autode arvuks lähtuvalt planeeritavast korterite arvust vaadeldaval Pilliroo tänavalõigul ca 100 a/h päeval ning öösel sellest ca 10% ehk 10a/h.

Hoonestatud ala asub elamualal, mis kuulub II kategooriasse. Sotsiaalministri määrus nr 42, 2002 § 5(4) 1 kehtestab taotlustasemeks uutel planeeritavatel aladel päeval (7.00-23.00) 55dBA ning öösel vastavalt 45 dBA.



Vastavalt kruntide situatsiooniskeemile asuvad planeeritavad korterelamud tänavast 17 meetri kaugusel ning arvutuslik ekvivalenttase päeval on seega $64\text{dBA}-4\text{dBA}=59\text{ dBA}$ ning öösel majutuskompleksis $59\text{dBA}-4\text{dBA}=55\text{dBA}$

Eeltoodust nähtub, et arvutuslik ekvivalentse müra tase ärihoone alal ei vasta Sotsiaalministri määrusega nr 42, 2002 § 5(5) 1 kehtestatud taotlustasemele päeval ($60\text{ dBA}>55\text{ dBA}$) ning öösel ($45\text{dBA}>55\text{dBA}$).

Eritingimused planeeritavatele hoonetele

Vastavalt arvutuslikule müratasemele, mis on päeval 60dBA ning öösel 55dBA Pilliroo tn sõidutee servast 17 meetri kaugusel (planeeritavad hooned) ja müra taotlustasemele elamutes, mis on päeval 55dBA ning öösel 45dBA , on Eesti standardi EVS 842:2003 tabel 6.3 järgi õhumüra isolatsiooniindeks elu- ja magamistubades korteris 35dBA , mis tuleb tagada planeeritavate hoonete Pilliroo tänava poolsete välispiirete konstruktsioonidega

4.4.3 Haljastus

Uuritud alal paikneb biomassi hinnates enamik väärtuslikust kõrghaljastusest männiku näol uuritud ala lõunaosas. Kõige liigi- ja sordirikkam on Pilliroo tn 26 aed. Enamiku liigirikkusest annavad põõsad, mida on võimalik ehitustele ettejäämisel ümber istutada.

Olev Abneri ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Säilitada Pilliroo tn 28 lõunaosa männik võimalikult tervikuna.
- Pilliroo tn 26 aias kasvavad põõsad istutada vajadusel ümber.
- Asendus- ja juurdeistutuste puhul eelistada okaspuudest mände ja lehtpuudest kaski.

Planeeringuga on ette nähtud asendusistutus olemasoleva haljastuse likvideerimise korral, Saue valla poolt määratud mahus. Täiendava haljastuse rajamise kohad ja liigid määratakse ära ehitusprojekti staadiumis.

4.4.4 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Saue Vallavolikogu 26.09.2002. a määrusele nr 42 "Saue valla jäätmehoolduseeskiri".

Alal paiknevad jäätmetekitajad valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5 LIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud piirkonda rajatud olemasoleva teedevõrgu ning perspektiivse Instituudi teelt algava ning Veski-Möldre ja Metsavahi kvartalite vahele rajatava tee kaudu (vt lk 14 skeem 1, ning joonis 3-1), mis aitab tunduvalt vähendada ka piirkonna olemasolevate tänavate liikluskormust. Lisaks on arendajaga kokku lepitud, et kruntidele pos 1, 2, 3 rajatavate elamute ehitusaegne liiklus toimub nimetatud Instituudi teelt algava ning Veski-Möldre ja Metsavahi kvartalite vahele rajatava tee kaudu.

Tulenevalt Veski-Möldre elurajooni olemasolevast suurusest (~ 30 korterelamut, 20~30 korterit majas ehk ~ 600-900 korterit), ~50 ridaelamut ning ~300 eramut, võib öelda et elurajoonis on tervikuna kokku ~ 900-1000 peret ning planeeritava lahenduse realiseerimisel kasvab liiklus alla 10 protsendi.

Kuna detailplaneeringuga kavandatud lasteaed on kavandatud peamiselt uute kortermajade elanike vajadusi silmas pidades, siis ei kaasne lasteaia tõttu piirkonda oluliselt täiendavat liikluskormust.

Instituudi tee ja Veski-Möldre ja Metsavahi kvartalite vaheline ühendustee lõik ühtib osaliselt Harju maakonnaplaneeringus ning Saue valla üldplaneeringus reserveeritud Nõmme möödasõidu (Tallinna ühendustee) koridoriga, aga nimetatud tee kavandamine läbi Harku metsa on hetkel erinevate huvigruppide vastuseisu tõttu peatatud.



Skeem 1. Planeeringuala lähipiirkonna väljapääsud põhiteedele

Rekonstrueeritava Pilliroo tänava liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele. Juurdepääs planeeringualale planeeritud kruntidele on kavandatud Pilliroo tänavalt. Kõikidele kruntidele on planeeritud iseseisev juurdepääs. Pilliroo tänava sõidutee lauseks on planeeritud ~5 meetrit, jalakäijatele on tänava äärde liiklemiseks ette nähtud 2 meetri laiune kõnnitee.

Pilliroo tänava võimalik pikiprofiil on esitatud joonisel GE 4-1.

Planeeritava ala liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Võimalikult otstarbeka juurdepääsu tagamine planeeritavatele kruntidele.

- Liikluskorralduse parendamine planeeritava alaga külgnevatel ristmikel – läbilaskvuse ja liiklusohutuse suurendamine.
- Jalakäijatele ja kergliiklussõidukitele ohutu liikluskeskkonna rajamine.
- Parkimisvõimaluste tagamine planeeringualal (90-le korterile 152 parkimiskohta, lasteaiale 16 parkimiskohta ning lisaks 13 parkimiskohta Pilliroo tänaval).

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS (EVS 843:2003 järgi; aluseks on võetud äärelinna parkimismatiiv):

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterelamu	1,1x30 korterit	33	48
2	Korterelamu	1,1x30 korterit	33	50
3	Korterelamu	1,1x30 korterit	33	54
5	Lasteaed	650/250	3	16
		KOKKU	102	168

Märkus: lisaks kruntidele planeeritud külaliste parkimiskohtadele on planeeringuga ette nähtud avaliku kasutusega külaliste parkimiskohad ka Pilliroo tänava äärde (13 tk), mida saavad kasutada ka kaugemalt lapsi lasteaeda toovad vanemad.

4.6 TULEOHUTUS

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavate korterelamute tuleohutuse tasemeks on tulepüsivusklass TP 1, planeeritava ühekorruselise ~40 kohalise lasteaia tulepüsivusklassiks on TP 3.

Vajalik välistuletõrjervee kogus on 15 l/sek kolme tunni jooksul, mis saadakse Pilliroo tänavale jäävast olemasolevast ja planeeritavast tuletõrjehüdrandist.

4.7 PEALE DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMIST JA AVALIKUSTAMIST DETAILPLANEERINGUSSE SISSE VIIDUD TÄIENDUSED

4.7.1 Arvestamine detailplaneeringu avalikul väljapanekul ilmnenu kirjalike ettepanekute ja vastuväidetega.

Seoses ajavahemikus 04.02-18.02.2008.a toimunud detailplaneeringu avalikul väljapanekul ilmnenu kirjalikele ettepanekutele ja vastuväidetele (Tamara Aivola) on detailplaneeringusse sisse viidud järgmised täiendused:

1. Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt arendaja, AS Kovek ja Saue vallavalitsuse 06.04.2011 sõlmitud kokkuleppe nr 16/8/102/2011 punktile 3.

2. Planeeringuala liikluskorraldus

Detailplaneeringu seletuskirja p 4.5 alla on lisatud koos skeemiga selgitus piirkonna liikluskorralduse toimimise kohta. Detailplaneeringuga kohustub arendaja vastavalt Saue vallavalitsuse, AS Kovek ja GreySides OÜ vahelisele lepingule (vt ka seletuskiri p 4.2.1) rajama Instituudi tee peale- ja mahasõidu ning välja ehitama minimaalselt 5,6 meetri laiause asfalbetoonkattega sõidutee Instituudi teest kuni Pilliroo tänavani, rajama asfalbetoonkatte Pilliroo tänava sõiduteele tee laiausega 5,6 meetrit, kuni Tallinna piirini ja välja ehitama asfalbetoonkattega kergliiklustee laiausega 2 meetrit Pilliroo tänaval kuni Möldre teeni ning taotlema Maanteeametilt, Tallinna Linnavalitsuselt ja Saue vallavalitsuselt eelnimetatud teedele kasutusload. Tänu sellele paraneb planeeringuala lähipiirkonna elanike heaolu. Lisaks on kokku lepitud, et kruntidele pos 1, 2, 3 rajatavate elamute ehitusaegne liiklus toimub nimetatud Instituudi teelt algava ning Veski-Möldre ja Metsavahi kvartalite vahele rajatava tee kaudu.

3. Maa sihtotstarbe muutmine

Detailplaneeringu seletuskirja p 4.1 alla (vastavus Saue valla üldplaneeringule) on lisatud täiendavad selgitused ja põhjendused detailplaneeringu maa sihtotstarbe muutmise kohta. (Kehtiva Saue valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt (lk 9) on antud võimalus osaliselt üldplaneeringuga ette nähtud maa kasutusotstarvete muutmiseks. Seega, valla arengut silmas pidades, oli ka üldplaneeringu kehtestamisel teatud ulatus ja võimalus selleks antud. Planeerimisseadus annab samuti võimaluse üldplaneeringu muutmiseks).

4.7.2 Arvestamine detailplaneeringu avalikule väljapanekule järgnenud 11.03.2008.a toimunud avaliku arutelul tehtud ettepanekute ja tingimustega

Ettepanekud:

1. *Planeeringuala suurendada kuni liitumispunktideni.*

Tingimus täidetud.

2. *Lahendada puurkaevu kaitsetsooni ala.*

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt arendaja, AS Kovek ja Saue vallavalitsuse 06.04.2011 sõlmitud kokkuleppe nr 16/8/102/2011 punktile 3.

Peale seda võib puurkaevu likvideerida.

3. *Suurendada lasteaia parkimiskohtade arvu.*

Tingimus täidetud. Parkimiskohtade arvu suurendati krundil 8-lt 16-le.

4. *Asfalteerida Pilliroo tänav.*

Tingimus täidetakse detailplaneeringu realiseerimise teises etapis (vt seletuskiri p 4.2.1).

5. *Mitte lubada ehitada elamurajooni kortermaju.*

Detailplaneeringusse on lisatud seletuskirja p 4.1 alla lisatud täiendavad selgitused ja argumendid, mis põhjusel on korterelamute rajamine antud piirkonda aktsepteeritav.

Arvestamine koosoleku kokkuvõttes esitatud tingimustega:

Olemasoleva planeeringu lahendusega mitte edasi minna kuni on lahendatud järgmised ettepanekud:

- *Suurendada planeeringuala kuni liitumispunktideni ja lahendada puurkaevu kaitsetsooni ala nii, et oleks leitud mõlemat osapoolt rahuldav seisukoht.*

Tingimused täidetud.

- *Suurendada lasteaia parkimiskohtade arvu.*

Tingimus täidetud.

4.8 LISAD

4.8.1 Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneeringu ruumilised ilupildid hoonestusest (4tk, SKAD arhitektid)

4.8.2 Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneeringu keskkonnaalane konsultatsioon (OÜ Hendrikson & Ko)

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr 89111, 27.07.2006. a.

Elektrikoormuste tabel

POS. NR	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/Ia (kW/A)
1	KORTERELAMU	110/180
2	KORTERELAMU	110/180
3	KORTERELAMU	110/180
4	LASTEAED	30/50
KOKKU		360/590
KOKKU KOOS ERIAEGSUSEGA		340/530

Maa-ala tarbijate 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritava trafoalajaama baasil.

Olemasolev 10/0.4kV alajaam "Pilliroo" nr 399 likvideeritakse, olemasolevad kõrgepinge- ja madalpingetoiteliinid ühendatakse ümber planeeritavale alajaamale.

10kV ja 0.4kV toitevõrk ehitatakse kaabelliinidena. Liitumiskilbid on ette nähtud korterelamu välisseinale ja muudele objektidele kinnistu piirile. Elektrienergia arvestus on ette nähtud kahetariifne.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (vajadusel, ka 10/0.4 kV alajaama tööprojekti koostamine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Alajaama, kõrgepinge- ja madalpingeliinide ning -kaablite ümbertõstmisega seonduvad tööd toimuvad tellija kulul.

5.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt arendaja GreySides OÜ, AS Kovek ja Saue vallavalitsuse 06.04.2011 sõlmitud kokkuleppe nr 16/8/102/2011 punktile 3, mille kohaselt kohustub AS Kovek omal kulul rajama planeeringujärgsed kinnistute välised vee-, kanalisatsiooni- ja sadevee trassid kuni kinnistute piirini. Lepingu koopia asub seletuskirja menetluskirjades.

5.2.1 Veevarustus

Planeeringualale jääb 2 puurkaevu, mis on planeeringuga ette nähtud tulevikus tamponeerida.

Planeeritava ala tarbevesi lahendatakse Pilliroo-Soosambla tn –Väriheina tee d110mm ühisveetorustikust.

Planeeritava ala kruntide arvutuslik ööpäevane tarbevee vooluhulk on 45 m³/d. Planeeritava ala kruntidele on ette nähtud uus veeühendus ja veevarustuse liitumispunkt krundi piirist väljaspool. Veevarustuse liitumispunktiks jääb sulgarmatuur vahetult peale peatorustikult ühenduse tegemist.

Kruntide veemõõdusõlmed paigaldatakse toititorupoolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Vajalik välistuletõrjevee kogus on 15 l/sek kolme tunni jooksul, mis saadakse Pilliroo tänavale jäävast olemasolevast ja planeeritavast tuletõrjehüdrandist.

5.2.2 Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsiooni ööpäevane kogus on orienteeruvalt $Q=45 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritava ala reovee eelvooluks on Soosambla tänaval olev Soosambla tn 10 kinnistu juurest alguse saav AS Tallinna Vesi-le kuuluv kanalisatsioonitorustik.

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud reoveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse Ø160mm reovee kanalisatsiooni torudest. Reovee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all nn „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

5.2.3 Sajuvee kanalisatsioon

Planeeritavat ala läbib olemasolev kraav. Planeeritava ala sees olemasolev kraav pannakse torusse.

Planeeritavate kruntide sajuvesi juhitakse planeeritavaid torustikke ja kraave mööda rekonstrueeritavasse eelvoolu. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool.

Krundi sisene planeeritud sajuvee kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse sajuvee kanalisatsiooni torudest. Sajuvee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

Planeeritavalt alalt sajuvett arvutuslikult max 50 l/s.

Sajuvee isevoolseks ärajuhtimiseks on planeeringualal ette nähtud vertikaalplaneerimine (maapinna tõstmine).

5.3 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva planeeringu gaasivarustuse lahendamisel on aluseks võetud Aktsiaselts Eesti Gaas 30.06.2006. a tehnilised tingimused nr 6-2/235.

Saue vallas Alliku külas Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistutele planeeritavate kolmekorruseliste korterelamute ja lasteaia maagaasivõrguga liitumine on tehniliselt võimalik Soosambla tänaval paiknevalt A kategooria töörohuga 100mbar gaasitorustikult.

Gaasitorustik on planeeritud Soosambla ja Pilliroo tänavate maa-alale kinnistute piiride ja sõidutee ääre vahele.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeringus on esitatud liitumispunktide võimalikud asukohad. Planeeritavate hoonete liitumispunktide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide gaasivarustuse tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Eesti Gaas tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

5.4 SIDEVARUSTUS

Käesoleva planeeringu sidevarustuse lahendamisel on aluseks võetud Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 08.06.2006. a nr 4973920.

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritavale krundile ette nähtud kaablikanaliseerimise sisestused lähimatest Pilliroo tänava kaablikanaliseerimise sidekaevudest.

Pilliroo tn 26 paikneva hooneni on Elion rajanud Pilliroo tänava kaablikanaliseerimisest üheavalise 100 mm läbimõõduga plasttorudest kaablikanaliseerimise. Rajatavale korterelamule, mis jääb olemasolevale Pilliroo 26 kinnistule, on ette nähtud kaablikanaliseerimise sisestus (vajadusel jätkuna) olemasolevast kaablikanaliseerimisest. Ülejäänud kruntide side on lahendatud lähtuvana sidekaevust nr 11730. Kinnistule uue hoonestuse planeerimisel on ette nähtud asukohad liinirajatistele.

Sidekanaliseerimine on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest. Sidekanaliseerimise paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m. Krundisisene osa lahendada elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

Detailplaneeringuga on tööprojekti mahus ette nähtud vajalikud tööd varemehitatud liinirajatise kaitsmiseks.

5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED**5.5.1 Osühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 89111, 27.07.2006****5.5.2 Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/235, 30.06.2006****5.5.3 Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 4973920, 08.06.2006**

IV PILLIROO TN 26 JA 28 KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Harju Maaparandusbüroo	01.08.2006 Nr 146/06	Kooskõlastatud tingimustel: kraavi asendamisel toruga tööjoonised meiega kooskõlastada. Allkiri /Tõnis Lepp/ juhataja asetäitja	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetakse tööprojekti staadiumis
2	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	02.08.2006 Nr 4973920	Detailplaneering läbi vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Tiit Tara/ osakonna juhataja	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetakse tööprojekti staadiumis
3	aktsiaselts Eesti Gaas	14.08.2006 Nr 925	Detailplaneering kooskõlastatud Allkiri /A. Suimets/	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
4	Põhja-Eesti Päästkeskus	15.08.2006 Nr 3533	Kooskõlastatud Allkiri /Andur Soo/	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
5	Harjumaa Keskkonnateenistus	25.08.2006 Nr 30-12-3/5039-2	Detailplaneering läbi vaadatud. Puurkaevu likvideerimise projekt kooskõlastada Harjumaa keskkonnateenistusega. Allkiri /Ilmar Kaljurand/ peaspetsialist juhataja ülesannetes	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetakse tööprojekti staadiumis
6	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	29.01.2007 Otsus 6-9/4/163	Detailplaneering läbi vaadatud seisukohtadega: 1.Müratase ületab planeeritava alal lubatud piirnormi. Seetõttu tuleb rakendada elamute ehitamisel normeeritud mürataseme saavutamiseks elamutes EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded.	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	1. Tingimus täidetakse ehitusprojekti staadiumis. 2. Juhime tähelepanu sellele, et: 2.1 Planeeringusse on p 4.4.1 alla lisatud lause, mille kohaselt arendaja ülesandeks on teavitada eelnevalt uute korruselamute korteriomanikke võimalikust olemasolevate väikeelamute küttekolletest tekkivast

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 06091

Harjumaa Saue vald Alliku küla

Pilliroo26 ja Pilliroo 28 kinnistute detailplaneering

			<p>2. Tervisekaitsetalitus ei teosta välisõhu kaitse üle järelvalvet, kuid juhime Teie tähelepanu asjaolule, korruselamute ehitamine väikeelamute alale toob kaasa probleemi, kus väikeelamute küttekolletest tõusev suits, tahm ja olenevalt kütuse liigist ka teised tervistkahjustavad saasteained satuvad kõrgemalasuivate korterite akendesse. Allkiri /Kai Raska/ osakonna juhataja</p>		<p>suitsu ja tahma probleemist. 2.2 Kolmekorruselised korruselamud on piisavalt madalad, et väikeelamute küttekolletest tõusev suits ja tahm suudaksid korruselamute elukeskkonda halvendada (kahekorruselise väikeelamu korstna kõrgus asub 3-korruselise hoone akende kõrgusel, mistõttu pole võimalik saasteainete edasikandumine kortermajade akendesse). 2.3 Korruselamute grupp on Pilliroo tänavalt tulevast autode poolt tekitatavate heitgaaside ja tänaväärsete väikeelamute küttekollete poolt tekitatava võimaliku saaste leviku piiramiseks eraldatud filtrina töötava kõrg- ja madalhaljastusega.</p>
7	osaühing Jaotusvõrk Tallinn- Harju piirkond	10.12.2007 Nr 9409	Pilliroo 26 ja 28 detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: tööjoonisteks täpsustada tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Annulleeritud eelmine kooskõlastus nr 18304, 30.08.2006. a Allkiri /Maie Erik/ tehnovõrkude spetsialist	Joonis GE-4 Saue Valla- valitsuse arhiiv	Tingimused täidetakse tööprojekti staadiumis
8	OÜ GreySides (tellija)	30.05.2011	Kooskõlastatud Allkiri /Üllar Heinsoo/	Joonis GE-3 Saue Valla- valitsuse arhiiv	

Projektijuht

Tarmo Siimsaare