

KÖITE SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu 27.10.2011 kehtestamise otsus nr 73
2. Kokkulepe (detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise ning kasutamise osas.
3. Väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 09.11.2011 (DP kehtestamine)
4. Väljavõte Saue valla veebilehelt (DP kehtestamine)
5. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (DP kehtestamine)
6. Harju Maavalitsuse kiri 30.09.2011 nr 2.1-13k/k129
7. Saue Vallavalitsuse kiri maavanemale 31.08.2011 nr 7-1.2/128-4
8. Harju Maavalitsuse kiri 21.06.2011 nr 2.1-13k/129
9. Saue Vallavalitsuse kiri maavanemale 18.05.2011 nr 7-12/128-2
10. Maa-ameti kiri 15.06.2011 nr 6.2-3/4705
11. Harju Maavalitsuse kiri 07.02.2011 nr 2.1-13k/129
12. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni kiri 13.05.2011 nr HJR 6-5/11/14794-2
13. Terviseameti Põhja Talituse kiri nr 9-3.1/3350
14. Saue Vallavalitsuse kiri Terviseameti Põhja Talitusele 14.04.2011 nr 7-1.2/1607
15. Saue Vallavalitsuse kiri Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile 14.04.2011 nr 7-1.2/1608
16. Saue Vallavalitsuse kiri Maa-ametile 14.04.2011 nr 7-1.2/1606
17. Saue Vallavalitsuse kiri maavanemale 10.01.2011 nr 7-12/128
18. Saue Vallavolikogu otsus nr 082, 28.10.2010 (DP vastuvõtmine ja avalikustamine)
19. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (DP avalik väljapanek)
20. Väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 30.10.2010 (DP avalik väljapanek)
21. Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
22. Väljavõte Saue valla veebilehelt (DP avalik väljapanek)
23. Ametlik teadaanne Kalsepa kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta (Eesti Päevaleht, 11.12.2008)
24. Saue Vallavolikogu otsus nr 040, 27.11.2008 (DP algatamine Kalsepa kinnistul)
25. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (DP algatamine Kalsepa kinnistul)
26. Ametlik teadaanne Loo 1 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta (Eesti Päevaleht, 20.06.2007)
27. Väljavõte Saue valla lehest KODUVALD (DP algatamine Loo 1 kinnistul)
28. Saue Vallavolikogu otsus nr 041, 27.11.2008 (volikogu otsuse muutmise)
29. Saue Vallavolikogu otsus nr 029, 26.04.2007 (DP algatamine Loo 1 kinnistul)

SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus
2.1 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendused
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine
6. Kruntide ehitusõigus
7. Hoonestusala piiritlemine
8. Ehitistevahelised kujad

9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus
11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad
 - 12.1 Elektrivarustus
 - 12.2 Soojavarustus
 - 12.3 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 12.4 Sidevarustus
 - 12.5 Gaasivarustus
 - 12.6 Sadeveed
13. Keskkonnakaitse tingimused ja ettepanekud
 - 13.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus
 - 13.2 Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvesse võtta järgmisi õigusakte
14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks
15. servituutide vajadus ja naabrusõiguste vajadus
16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
17. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
18. Planeeringu kehtestamisest tuleneva võimaliku kahju hüvitaja
19. Planeeringu rakendamise võimalused

GRAAFILINE OSA

Situatsiooniplaan
Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
Detailplaneeringu tugiplaan
Detailplaneeringu põhijoonis
Detailplaneeringu tehnovõrkude joonis

DETAILPLANEERINGU LISAD

Väljavõte kehtestatud Alliku tootmiskompleksi detailplaneeringust (põhijoonis)
Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused
Jaotusvõrgu Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused koos lisa 1
Esmar Ehitus AS tehnilised tingimused
Saue –Vanamõisa ja Alliku kogumisala joonis
Keskkonnaameti Harju-Rapla-Järva regiooni kiri 03.05.2011 nr HJR 7-3/11/16304-2
Kooskõlastuste koondtabel
Kooskõlastused
Nõusolek ligipääsu tagamiseks Loo tee lõik 1 kinnistult
Volitus
Väljavõte kinnistusraamatust

SELETUSKIRI

Harju maakond, Saue vald, Alliku küla,
Loo 1 ja Kalsepa kinnistute
detailplaneeringu juurde.

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomanike soov jagada olemasolevad kinnistud osadeks ning määrata võimalikud hoonestusalad, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused.

Koostatud detailplaneering on kehtivat Saue Valla üldplaneeringut muutev ning seetõttu on detailplaneeringu tellijaks Saue Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise alused:

1. Saue Vallavolikogu 26.04.2007 otsus nr 029 Saue Valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine Alliku külas Loo 1 kinnistul;
2. Saue Vallavolikogu 26.04.2007 otsuse nr 092 muutmine;
3. Saue Vallavolikogu 27.11.2008 otsus nr 040 Saue valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine Alliku külas Kalsepa kinnistul.

4. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:

- 4.1. Saue valla üldplaneering
 - 4.2. Saue valla ehitusmäärus
 - 4.3. Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020
 - 4.4. Saue-Vanamõisa reoveekogumisala veemajandusprojekt nr 2.1.101.10-0063
 - 4.5. Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud „Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneering” (OÜ Maaplaneeringud töö nr.231 - 05, 275 - 06)
 - 4.6. Tugiplaani koostamisel on kasutatud OÜ Optiset, OÜ Geoterra ja OÜ Nivello poolt tahhomeetriliselt mõõdistatud maa-alade topo-geodeetilisi alusplaane ning Saue Vallavalitsuse planeerimisteenistusest väljastatud planeeringuala kontaktvööndis asuvate katastriüksuste plaanide koopiaid;
 - 4.7. Olemasolevad tehnovõrgud on tugiplaanile kantud vastavalt OÜ Optiset poolt 30.01.2007 koostatud topo- geodeetilisele alusplaanile;
- Geoloogilised uuringud detailplaneeringualal puuduvad.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualal võimalike hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramine. Planeering hõlmab Kalsepa maaüksuse kogu territooriumi. Loo 1 maaüksust osaliselt, säilitades nende maaüksuste planeeringuvälisel alal olemasoleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud maaüksuse piiridest välja.

Planeeringuga tehakse ettepanek Kalsepa kinnistu jagamiseks 3-ks krundiks, Loo 1 kinnistule 8 uue krundi moodustamine.

Detailplaneeringusse kaasatud kinnistud:

Tabel 1

Jr kn r	Katastriüksuse tunnus	Krundi nimi	Sihtotstarve	Katastriüksuse pindala m ²	Kinnistu omanik	Märkused
1	72701:002:1519	Loo 1	maa- tulundusmaa	94200	Priit Pari	planeeringualal 48 938m ²
2	72701:002:1521	Kalsepa	maa- tulundusmaa	30000	Kalsep OÜ	

2.1 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendused

Detailplaneeringuala külgneb vastavalt Saue Valla üldplaneeringule tootmisalaga nii põhjas kui ka lõunas. Käesoleval ajal tootmisalade vahele jääva maatulundusmaa kasutamine sihtotstarbeliselt ei oma suurt tähtsust. Otstarbekas oleks erinevate maakasutuste tzoneerimine ning samade maakasutusala laiendamine ühes piirkonnas, samuti on tehnovõrkude väljaehitamine kompaktselt alale ning arvukamatele tarbijatele majanduslikult põhjendatud.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Saue vallas, Alliku külas. Loo 1 kinnistu lõunapiir on ühtlasi ka Alliku ning Vanamõisa küla lahkmejooneks. Kontaktvööndit iseloomustab põllumaade vaheldumine põllumajanduslike ning teiste tootmishoonetega. Vastavalt kehtivale Saue valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tootmismaa tsoonis. Lõunas külgneb ala Aluse maaüksusega, mille sihtotstarbeks on tootmismaa ning selle paikneb loomakasvatuse kompleks. Läänes piirneb planeeritav ala Suurekivi 1 kinnistuga, mis on Saue valla omandis ja Kubjamõisa kinnistuga, idas Keldri maaüksusega. Põhjas asub Kurvi tootmiskompleksi maaüksus aga ka Kurvi tee 406a.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Alliku Tootmiskompleksi planeeringualal Loo tee lõik 1 kaudu.

Lähim hoone Loo 1 planeeringuala kontaktvööndis ongi Aluse loomakasvatuse kompleks, kaugus ca 100 meetrit Loo 1 kinnistu välispiirist. Põhjas asuvate hoonete kaugus on ca 200-300 meetrit.

Tihedama asustusega alad Alliku külas asuvad 0,5 km kaugusel põhjasuunas ning Vanamõisa küla tiheasustusala sama kaugel lõunasuunas.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub vaheldusrikaste looduslike tingimuste ja pikaajalise tugeva inimõju (põllumajandus, metsakasutus) tulemusel välja kujunenud metsatukkade ja põllumajanduslike maadega hajaasustuspõlirkonnas. Metsatukad vahelduvad karja- ja heinamaade, põllulappide, tootmishoonete ja üksikmajapidamistega.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Ühtlane langus on edela suunas. Kõrgused ala põhjaosas ulatuvad 38 meetrini langedes 300 meetrisel joonel 30 meetrini balti süsteemis.

Kuigi alal ei ole teostatud geoloogilisi uurimistöid, võib varasemate ehituskogemuste põhjal öelda, et pinnase koostis ning reljeef annavad ootuse headele ehitustingimustele.

Kalsepa kinnistu on kõlvikuliselt koostiselt haritav maa, Loo 1 jaguneb põllumaaks – 7,8 ha ja looduslikuks rohumaaks 0,98 ha. Seoses majandusprotsesside muutumistega ei ole maaomanikud pidanud vajalikuks juba mõni aeg põllumaid kasutada.

Planeeringuala lõunaserva lõikab 10kV elektri õhuliin, mis hargneb „Aluse” alajaamas põhja suunas ning läbibki tervet ala peaaegu keskosas, jagades selle mõtteliselt kaheks. Vesivarustrassi ning elektriliinide paiknemine loovad head ning suhteliselt odavad võimalused majandus- joogivee kui ka elektrienergiaga varustamiseks.

Loo 1 kinnistu põhjaosas on Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud „Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneering” (OÜ Maaplaneeringud töö nr.231 - 05, 275 - 06). Käesolevas detailplaneeringus on arvesse võetud nimetatud detailplaneeringust tulenevaid ettepanekuid ning lahendusi, püütud insenerivõrke ja teisi kinnistutevahelisi rajatise lahendada ruumiliselt.

Loo 1 ja Kalsepa maaüksused asuvad Saue linnast linnulennult umbes 1 kilomeetri kaugusel. Sõites mööda Hüüru – Saue maanteed on vaja läbida linna, aga ka Keila-Tallinna maanteele jõudmiseks 1.6 kilomeetrit. Vanamõisa küla keskus asub poole kilomeetri kaugusel lõunasuunas, sama kaugel põhjasuunas asub Alliku külakeskus.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb Kalsepa ja Loo 1 kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistud jagatakse kruntideks vastavalt omanike ettepanekutele ja arvestades väljakujunenud looduslike tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonetevahelised kaugused ei lähe vastuollu kehtiva Saue valla üldplaneeringuga. Olemasolev Kalsepa kinnistu, pindalaga jagatakse kolmeks eraldi krundiks, Loo 1 jagatakse kaheksaks krundiks. Nendest põhjapoolsemale, planeeringu pos. 11, jääb kehtima olemasolev olukord ning katastriüksuse kasutamise sihtotstarve- maatulundusmaa.

Detailplaneeringualal paiknevad kinnistud jagatakse alljärgnevalt:

Maa-ala bilanss

Tabel 2

<i>Pos. Nr.</i>	<i>Krundi nimi</i>	<i>Moodustatakse maaiüksusest</i>	<i>Planeeringu- eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala m²</i>	<i>nr</i>	<i>Planeeringujärgne maakasutus</i>	<i>Planeeringujärgne Pindala m²</i>
1	Uus krunt	Loo 1 72701:002:1519	100% MP	94 200	1	TH-90% TL-10%	8771
2	Uus krunt				2	TH-90% TL-10%	9475
3	Uus krunt				3	TH-90% TL-10%	8754
4	Uus krunt				4	TH-90% TL-10%	7419
5	Uus krunt	Kalsepa 72701:002:1521	100% MP	30 000	5	LH/BT-70% TH-30%	9985
6	Uus krunt				6	TH-70% TL-30%	10 168
7	Uus krunt				7	TH-70% TL-30%	9833
8	Uus krunt	Loo 1 72701:002:1519	100% MP	94 200	8	LT-100%	4361
9	Uus krunt				9	LT-100%	10136
10	Uus krunt				10	OE-100%	36
11	Loo 1				11	MP-100%	45262

5. Kruntide ehitusõigus

Planeeritavatele uutele ja olemasolevatele kruntidele määratakse ehitusõigused, määratakse kindlaks juurdepääsuteede paiknemine ja soovitavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp peab järgima antud piirkonnale (tootmismaa) iseloomulikku stiili ja haakuma ümbritseva miljööga. Määratud on korruselisus ja katusekalded. Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- kui ka parapet lahendustega katused. Lubatud kalded 0-15 kraadi. Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitav kalle 15 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse minimaalselt; muudatused peavad jääma vahemikku $\pm 0,5$ m olemasolevast maapinnast. Kavandatud tootmishooned peavad asetsema risti või paralleelselt krundi lõuna/põhjapiiriga ning omavahel kas risti või paralleelselt. Erandiks on krunt pos. 4 – sellele krundile kavandatavad hooned peavad olema risti või paralleelsed krundi hoonestusala põhjapoolse piiriga.

Planeeritavate kruntide platside ja teede vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus.

Lubatud on planeeringualal asuvate kruntide põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside, tehnoorkude ning lisaks ehitusõigustes määratule alla 20m² ehitusaluse pinnaga hoonete/rajatiste püstitamine. Vastavalt planeerimisettepanekule ei ole ühe krundi täisehitus üle 35-e protsendi.

Tabelis esitatud krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

- MP -põllumajandusmaa
- TH -tootmishoonete maa
- TL -laohoonete maa
- BT -kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa
- LH -mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa
- OE -elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa
- LT - tee ja tänava maa

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 3.

Ehitusõigused

Tabel 3

<i>POS NR</i>	<i>Krundi planeeritud suurus</i>	<i>Max ehitusaalune pind</i>	<i>Max suletud brutopind</i>	<i>Hoone / rajatise nimetus</i>	<i>Max korruselisus</i>	<i>Hoonete arv krundil</i>	<i>Katusekalde vahemik kraadi</i>	<i>Katuseharja kõrgus m proj. maapinnast</i>	<i>Maa sihtotstarve (vastavalt pl. liigile)</i>	<i>Maa sihtotstarve (vastavalt KÜ liigile)</i>	<i>Sihtotstarbe osakaal %(vastavalt KÜ liigile)</i>	<i>Märkused</i>
1	8771	2600	7800	Tootmis- hooned	3	3	0-15	12	TH / TL	T / Ä	90 / 10	
2	9475	2900	8700	Tootmis- hooned	3	3	0-15	12	TH / TL	T / Ä	90 / 10	
3	8754	2600	7800	Tootmis- hooned	3	3	0-15	12	TH / TL	T / Ä	90 / 10	
4	7419	1750	5250	Tootmis- hooned	3	3	0-15	12	TH / TL	T / Ä	90 / 10	
5	9985	2900	8700	Tootmis- hooned	3	3	0-15	12	LH / BT /TH	Ä / T	70 / 30	
6	10168	3200	9600	Tootmis- hooned	3	3	0-15	12	LH / TL	Ä / T	70 / 30	
7	9833	3000	9000	Tootmis- hooned	3	3	0-15	12	LH / TL	Ä / T	70 / 30	
8	4361	-	-	Tee	-	-	-	-	LT	L	100	
9	10136	-	-	Tee	-	-	-	-	LT	L	100	
10	36	-	-	Alajaam	-	-	-	-	OE	T	100	
11	45262	-	-	-	-	-	-	-	MP	M	100	

7. Hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusalad on määratud krundi arendaja ettepanekuid ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, krundi piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvõndeid, läbi- ja juurdepääsuteid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud põhimõtetest, kus projekteeritavad hooned sobitaksid miljöösse. Kohustuslikud ehitusjooned planeeritavatel kruntidel on määratud – hooned kavandatakse perspektiivse avalikus kasutuses olevate teedepoolsetele hoonestusala piiridele.

8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ning EPN 10.1 ”Ehitiste tuleohutus” nõuetest.

Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei toimu mingisugust ehitustegevust ehitusseaduse mõistes. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt kehtivatele seadustele. Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EPN 10.1 nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad aga kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-2 nõuetele.

Tuletõrje vesi saadakse Alliku tootmiskompleksis paiknevast tuletõrje veehoidlast mahutavusega 70m³. Tuletõrje veevõtukoht on kasutatav aastaringelt ning vastab kehtivale Tuleohutuse üldnõuetele ning Eesti standardi Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2005 nõuetele.

9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hooneid ja rajatise Loo 1 detailplaneeringu alale ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljaspool hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljaspoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatise kooskõlas ehitusseadusega. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus” ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad aga kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-2 nõuetele. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded peavad olema vahemikus 0 - 15°, lubatud on viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Lubatud on ka parapettlahendustega lamekatused. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal krundil peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti (moodustavad kas “L” või “U” kujutise). Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Viimistlusmaterjalidele fassaadidel piiranguid ei seata. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendused vabad- arhitektide ettepanekutel. Katusekatte materjalidele ja toonidele piiranguid ei seata, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Kruntide piirete välisilme tänavafrondis peab moodustama ühtse terviku, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Teede ristmikel ei tohi piirded varjata nähtavust nähtavuskolmnurgas.

Hoonete projekteerimisel arvestada, et saasteaineid välisõhku väljutavad korstnad, ventilatsiooniavad ja torud oleksid vähemalt viis meetrit kõrgemal saasteallikast, kuni viiekümne meetri kaugusel eluhoonetest ning oleksid tagatud saastatuse taseme piir- ja sihtväärtused õhukihis, mis ulatub kahe meetri võrra kõrgemale kõige kõrgemal asuva eluruumi laest ja ühe meetri kaugusele eluruumi välisseinast saasteallika mõjupiirkonnas (Välisõhu kaitse seadus § 27, § 66 (2)).

Äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi olemasoleva elamuala välisterritooriumil ületada 55db päeval ja 40db öösel ja tehnoseadmete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi ületada 50 db päeval ja 40 db öösel.

10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeringuga on ette nähtud kruntidele juurdepääsud põhjast, Loo tee lõik 1 kinnistult. Perspektiivis lahendatakse lisajuurdepääs detailplaneeringu lõunaosas kavandatavalt teelt, mis lähtub Hüüru-Saue riigiteelt T11192. Planeeritud tee kopeerib osaliselt looduslikku pinnareljeefi, kõrgusi muudetakse tulenevalt liiklusohutusest, tee läbitavusest ning sadevete ärajuhtimise vajadusest. Planeeritud tee paiknemine ja suhteline kõrgus tagab hea kasutatavuse kõikidel aastaegadel. Liikluskorraldus ning teed on kavandatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuetele. Tee kulgeb Hüüru–Saue maanteelt, läbides planeeringuala idast läände, suundudes läänepiiril põhja, Alliku tootmiskompleksi maa-alale. Veotänav on varustatud 2 meetri laiuse kergliiklusteega, mis on eraldatud sõiduosast 2.5 meetri laiuse eraldusribaga. Samuti on lahendatud kavandatavalt teelt juurdepääs Aluse ning Kubjamõisa kinnistutele. Tupiktee on kavandatud Loo 1 ja Kalsepa maaüksuste piirile, mis suundub juurdepääsuteelt põhja suunas. Sellelt teelt on kavandatud sissepääsud kuuetele kavandatavale krundile, vaid krundile pos 4 on lahendatud sissepääs lõunaosas asuvalt ala läbivalt teelt. Perspektiivse avalikus kasutuses olevate teede laiuseks on kavandatud 6.1 meetrit, teemaa katastriüksuse laiuseks on planeeritud 10.5 -14.1 meetrit.

Planeeringuga moodustatakse 2 liiklusmaa krunti. Krunt pos nr 9 moodustatakse Loo 1 kinnistu arvelt, suurusega 10136 m² ning planeeritakse avaliku kasutusega teeks. Krunt pos nr 8, suurusega 4361 m² moodustatakse Loo 1 kinnistu arvelt ning jääb eraomandisse.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Igale krundile on kavandatud parkimiskohad sõiduautodele. Kavandatud hoonete iga 150 m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuetele. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivilillutisega. Ühiskasutuses olevad teed ning juurdepääsuteed kaetakse mustkatttega peale ehitustööde lõppemist hoonete kasutusele võtmise järjekorras vt. Punkt 19. Planeeringu rakendamise võimalused.

Kruntidele pääsud on planeeritud ainult joonisel märgitud kohtadest. Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele (EPN 10.1 (7.1)) Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Sõiduteede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev haljastuse iseloom säilitatakse. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Juurde rajatav haljastus on planeeritud väljapoole hoonestusalasid. Kavandatav kõrghaljastus on soovitatav kooslus igihaljastest liikidest. Planeeringu elluviimisel peab haljastuse osa moodustama vähemalt 10% krundi hoonestusala territooriumist. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega.

Planeeritud kinnistute territooriumi võib piirata kuni 1,5 m kõrguse võrkpiirde või puitlappidest aiaga. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

Planeeringualas asumatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei tohi istutada haljastust ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid (Eesti Standard EVS 843:2003, Linnatänavad).

12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Detailplaneeringu ala läbivad idast läände ning lõunast põhja 10kV elektri õhuliinid. 10kV õhuliini kaitsekoridor on 10 meetrit kummalegi poole liini telge. Teisi maa-aluseid ega õhuliine kommunikatsioone planeeringualal ei ole. Planeeringuga on tehtud ettepanek Aluse alajaamast põhja suunduv õhuliin demonteerida ning rajada maa-aluse kaabelliinina vastavalt võrguettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kruntidel olevatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus", „Elektroonilise Side Seadus“ 08.12.2004 ning Teede- ja sideministri määrus 21.12.2000 nr 122. Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

12.1. Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustuse projekteerimine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele nr 142601 31.03.2008. Olemasolev 10kV õhuliin demonteeritakse Aluse alajaamast planeeringuala põhjapiirini ning paigaldatud 10kV kaabel ühendatakse säilitatavasse masti, millest kulgeb õhuliin Kontheina 1; 2; 3 alajaamadeni. Kruntide elektriühenduseks ehitatakse Aluse 10/0,4kV alajaamast 10kV maakaabelliin. Detailplaneeringu ala koormuskeskmesse püstitatakse komplektalajaam, millest rajatakse 0.4 kV maakaabelliinid Loo 1 ja Kalsepa detailplaneeringualal asuvate kavandatavate kruntide liitumisühendusteks. Uute kruntide liitumispunktide asukohad on kavandatud ühiskasutuses oleva tee äärde. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Perspektiivse avaliku tee valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustus. Kruntide õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel projekteeritakse lisa madalpinge liinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Jaotusvõrk.

12.2. Soojavarustus.

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena.

12.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vastavalt Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavale (2008-2020) ja Saue-Vanamõisa reoveekogumisala veemajandusprojektile nr 2.1.101.10-0063 on Kalsepa ja Loo 1 kinnistuid ette nähtud varustada majandus-joogiveega käesoleva detailplaneeringus Kubja pumpla (katastritunnusega 72701:002:1959) kinnistule kavandatud II astme (kambriumvendi) veekihi puurkaev-pumpla baasil koos veetöötlusjaamaga. Alliku ja Vanamõisa külas on määratud vee-ettevõtjaks Kovek AS, kes ehitab välja planeeritava puurkaevu. Arendaja ehitab välja veetrassid kruntide piiridele kavandatud maakraanideni. Kruntidel paiknevate hoonete vesivarustuse veemõõdusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja

krundiomaniku poolt vastavalt arendaja tehnilistele tingimustele. Planeeritud uutele kruntidele on ajutise lahendusena kavandatud reovee kogumiskaevud. Heitvee kogumissüsteem lahendatakse iga hoone tööprojekti koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, igale krundile rajatakse lokaalne kogumiskaev. Perspektiivis on kavandatud välja ehitada reovee kogumis- süsteem tsentraalorusse, mis paikneb Hüüru- Saue riigitee T11192 ääres.

Tuletõrje vesi saadakse Alliku tootmiskompleksi tuletõrje veemahutist $V=70\text{m}^3$. Ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel on kohustuslik koheselt liituda ühiskanalisatsiooni torustikuga.

Joogivee kvaliteet peab vastama Sotsiaalministri 31.07.2001 määrusele nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“.

12.4.Sidevarustus.

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

12.5.Gaasivarustus.

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Esmar Ehitus poolt välja antud tehnilistele tingimustele 14.05.2008.a. (tehnilised tingimused planeeringu lisas). Planeeringuala gaasivarustus on ette nähtud ühendusega olemasolevast AS-le Eesti Gaas kuuluvast B-kategooria jaotustorustikust Hüüru-Saue maantee ääres ning Loo 1 kinnistu põhjaosast lähtuvast kavandatavast trassist vastavalt Saue Vallavalitsuse poolt algatatud „Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringule” (OÜ Maaplaneeringud töö nr.231 - 05, 275 - 06). Planeeringualal paiknevale maagaasi jaotustorustiku kaitsevööndisse 1 m ei ole planeeritud tehnovõrke. Planeeringuala varustamiseks gaasiga on planeeritud B-kategooria jaotustorustik (4 bar), A-kategooria jaotustorustikud (0,1 bar) ja gaasirõhu reguleerimiskappide asukohad piki tootmiskompleksi sisetänavaid, kruntide piiride ja sõiduala vahele hargnemisega igale tarbijale. Kruntide piirile nähakse ette maa-aluste sulgemisseadmete paigaldamine, mis jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks. Kõik planeeritavad gaasitorustikud on plasttorudest. Gaasivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

12.6.Sadeveed.

Kinniseid (torujuhtmetega) sadevete kanalisatsiooni ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega ning kuivenduskraavide rajamisega. Perspektiivse avalikus kasutuses olevate teede äärtes on sadevete kogumiseks madalad kraavsüvendid, millest vesi suundub suuremasse kuivenduskraavi. Ristumistele teedega ehitatakse teetruubid. Eesvooluks on Vanamõisa peakraav. Planeeritav kogumiskraav läbib Suurekivi 1, Aluse ja Kubjamõisa kinnistuid ning suundub Loddi 2 maatükkusel asuva eesvooluni. Planeeringuala läänepiiril olevasse kraavi on perspektiivis võimalik ühendada Alliku tootmiskompleksi sadeveesüsteemid.

13. Keskkonnakaitse tingimused ja ettepanekud

Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otseselt ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega ning suunatakse Vanamõisa peakraavi. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Ehitusprojektid tuleb vajadusel kooskõlastada projekteerimistingimustes antud keskkonnakaitse instantsidega.

Vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratlusele kuulub ala IV kategooriasse, kus kehtivad tööstusealal kehtestatud müra normtasemed.

Alal puudub haljastus. Olukorra parandamiseks on planeeringus kavandatud täiendava haljastuse rajamine planeeringuala ulatuses. Planeeritav ala kujundatakse kõrg- ja madalhaljastust kasutades visuaalselt meeldivamaks. Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis. Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ilmet. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi töökohti.

Mõningaid ebamugavusi (vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsealsetest nõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoone eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

Kuna Kalsepa ja Loo 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kontekstis ei ole täpselt teada, millised äri- ja tootmisettevõtted saavad tulevikus planeeringualal reaalseteks maakasutajateks, siis lähtudes „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõigetest 1 ja 2, peab vallavalitsus iga konkreetse ehitusloa taotlemisel paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

13.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- planeerimislahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjasta tootmishoonete ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju;
- planeeringualal võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid tootmistegevusi. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähesese tootmisega tegevus. Planeeringu alast lõuna suunas ca 150 m kaugusel paiknevad hoonestatud elamumaad, siis elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevused planeeringualal lubatud;
- planeeringu alale ei ole lubatud rajada keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra;
- detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada Kalsepa ja Loo 1 maaüksustel keskkonda oluliselt reostava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH);

- planeeringu alal ei tohi alal arendada tegevust, millega võib kaasneda haisu levimine väljapoole tootmis- ja ärimaa piire;
- alal ei ole lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1;
- detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne välisõhu kvaliteedile olulisi mõjusid. Välisõhku saastava tegevuse alustamiseks tuleb taotleda välisõhu saasteluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH);
- jäätmete kogumine tuleb organiseerida planeeringu alal terviklikult. Igal krundi omanikul tuleb sõlmida jäätmete äravedamise leping jäätmekäitlusaluse omava prügiveoettevõttega. Eri liiki jäätmeid tuleb koguda sorteeritult. Soovitatav on liigiti koguda vanapaber ja papp; biolagunevad jäätmed; olmejäätmed; tööstusjäätmed (soovitatav liikide kaupa) ja ehituse ajal ka eraldi ehitusjäätmed;
- detailplaneeringu alal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseeritingimuste täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.
- planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid, tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.
- Tootmishoonete projekteerimisel on Saue vallavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju hindamist enne ehitusloa väljastamist juhul kui tegu ettevõtetega kelle tegevus on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2*. Kui täiendava keskkonnamõju hindamise käigus ilmneb oluline negatiivne keskkonnamõju on Saue vallal õigus keelduda sellisele ettevõttele ehitusloa väljastamisest. Ehitusloa on lubatud väljastada kui ilmneb keskkonnamõju on vähese ulatusega ja ei häiri oluliselt teisi selleks ajaks alal olemasolevaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke.
- kui ehitusprojektide koostamisel ja ehitiste püstitamisel järgitakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega negatiivset keskkonnamõju.

13.2. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvesse võtta järgmisi õigusakte:

- Keskkonnaministri 02.08.2004. a määrus nr 101 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba.
- Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa. Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusloa ja seaduse kohaselt on vee erikasutusloa nõutav.
- Vabariigi Valitsuse 07.05.2002 määrus nr 150 „Keskkonnakompleksloa nõudvate alltegevusvaldkondade ja künnisvõimsuste kehtestamine ning olemasolevate käitiste käitajate poolt kompleksloa taotluste esitamise tähtaegade kehtestamine“ määratleb alltegevusvaldkonnad ja künnisvõimsused, millest alates on vajalik taotleda keskkonnakompleksloa.

14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

15. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse. Krunte läbivatele naaberkrunte teenindavatele maa-alustele kommunikatsioonitrassidele ja teistele tehnoarajatistele on määratud servituudi vajadusega koridorid (kaitsetsoonid).

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kinnistud piiratakse hoonetega või piirdeaiaga, ööseks aiaväravad suletakse. Krundi piiridele on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid võrkpiirdeid või puitlippidest aedasid. Erineva kasutusala alad tzoneeritakse. Kinnistute territooriumitele ehitatakse välja välisvalgustus. Vajadusel sõlmitakse vajalike hoonete valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse valvatavatesse hoonetesse häiresignalisatsioon. Võimalusel lepatakse naabrite vahel kokku naabrivalve tingimused. Arvestades turvalisust, on tupiktee kavandatud Loo 1 ja Kalsepa maaüksuste piirile, mis suundub juurdepääsuteelt põhja suunas. Sellelt teelt on kavandatud sissepääsud kuuetele kavandatavale krundile.

17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualusel territooriumil täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.

18. Planeeringu kehtestamisest tuleneva võimaliku kahju hüvitaja.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algselt detailplaneeringu muudatus.

19. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on detailplaneeringu alal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed (põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid pos nr 8 ja pos nr 9), kergliiklusteed, tehnovõrgud- ja rajatised ettenähtud ulatuses sh juurdepääsuteed ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanaliseerimise ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa. Detailplaneering viiakse ellu etapiviisiliselt ning hoonestatakse krundid ehitatakse välja ja võetakse kasutusse järjekorras vastavalt põhijoonisele kantud kruntide numbritele: Pos nr 5,6,7,4,3,2,1. Arendaja kohustub Lepingus toodud kohustused täitma etapiviisiliselt detailplaneeringu iga vastava etapi elluviimise jaoks vajalikus ulatuses, mis on eelduseks igale krundile kavandatavale hoonele kasutusloa taotlemiseks. Enne detailplaneeringus

kavandatud hoonetele kasutuslubade taotlemist on Arendaja kohustatud katma mustkattega avaliku kasutusega juurdepääsutee igas konkreetsetes etapis kasutusele võetava krundi teenindamiseks vajalikus ulatuses. Arendaja on kohustatud tasuta Vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud liiklusmaa krundi Pos nr 9 koheselt peale Lepingus punktis toodud kohustuste lõplikku täitmist. Arendaja kohustub piirkonna vee-ettevõtjalt AS Kovek taotlema uuendatud tehnilised tingimused ning soovi korral sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamist ÜVK võrkude liitumise ja võrguhalduse põhitingimuste osas eelkõikuleppe. Ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele.