

HUVITATUD ISIK Vangelis Vara OÜ (Reg nr 10889428)
Sihi tn 89, Tallinn 11616
e-post: olev.rei@mail.ee
Kontakttelefon: 5015499

OBJEKT KÄRBI 2 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

ADDRESS LAAGRI ALEVIK
SAUE VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR 9/11

AASTA 2011 - 2013

Projektijuht: Sirje Elme.....
Arhitekt: Evely Liiv.....

Casa Planeeringud OÜ
EEP 00217

HAIGRU 9, 10615 TALLINN
REG. NR. 11647744
TEL 668 46 30
E-MAIL casa@casa.ee

SISUKORD

A Menetlusdokumendid

- Saue Vallavalitsuse 20.12.2011 korraldus nr 793 „Saue Vallavalitsuse 10.05.2011 korraldus nr 273 Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõjud strateegilise hindamise mittealgatamine“ muutmise kohta;
- Foto detailplaneeringu algatamise informatsiooniteatisest Kärbi 2 kinnistul ajavahemikul 29.06.2011 – 29.07.2011
- Saue Vallavalitsuse teavituskirjad algatatud detailplaneeringu kohta puudutatud isikutele (4 adressaati);
- 17.06.2011 sõlmitud Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta
- Saue Vallavalitsuse 10.05.2011 korraldus nr 273 Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta;
- Maanteeameti 17.03.2011 kiri nr 3.1-4/11-00064/052 seisukoht Kärbi 2 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks;
- OÜ Vangelis Vara taotlus Kärbi 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg 09.02.2011 nr 7-1.2/627);

B Seletuskiri

I Üldosa

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja –dokumendid
- 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud
- 1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

II Olemasolev olukord

III Planeerimislahendus

- 3.1. Üldtingimused
- 3.2. Maa-ala kruntimine
- 3.3. Ehitusõiguse ulatus ja piirangud
- 3.4. Arhitektuursed tingimused
- 3.5. Keskkonnakaitse, heakorrastus ja haljastus
- 3.6. Teed ja liikluskorraldus
- 3.7. Tuleohutusnõuded
- 3.8. Kuritegevuse ennetamise abinõud
- 3.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

IV Insenerivõrkude lahendus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 4.2. Elektrivarustus
- 4.3. Sidevarustus
- 4.4. Gaasivarustus

V. Planeeringuga kavandatu elluviimine

C Lisad

Lisa 1 – VÄLJAVÕTED ÜLDPLANEERINGUTEST

- Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku teemaplaneeringust (joonis ja legend)
- Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu väärtuslike maastike teemaplaneeringust (joonis ja legend)
- Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (joonis ja legend)
- Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast (joonis ja legend)

Lisa 2 – TEHNILISED TINGIMUSED

- AS Kovek poolt 14.06.2011 väljastatud tehnilised üldtingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni planeerimiseks detailplaneeringu koostamisel
- OÜ Sagro Elekter poolt 08.05.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr TT.01/13
- Elion Ettevõtte AS poolt 10.08.2011 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17292815
- AS Eesti Gaas poolt 31.08.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/225 Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu gaasivarustuskeemi koostamiseks nr 99

Lisa 3 - MAAKASUTUSDOKUMENDID

D Joonised

Joonis 1	Asendiskeem
Joonis 2	Kontaktala plaan
Joonis 3	Tugiplaan
Joonis 4	Põhijoonis insenerivõrkudega

E Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja koopiad

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID

Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Vangelis Vara OÜ taotlus Kärbi 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Saue Vallavalitsuse 10.05.2011 korraldus nr 273 Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõjud strateegilise hindamise mittealgatamise kohta;
- Saue Vallavalitsuse 20.12.2011 korraldus nr 793 „Saue Vallavalitsuse 10.05.2011 korraldus nr 273 Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõjud strateegilise hindamise mittealgatamine“ muutmise kohta;
Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõjud strateegilise hindamise mittealgatamise kohta;
- Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta.
- Saue valla ehitusmäärus
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Saue valla üldplaneering
- Saue valla menetluses olev üldplaneering

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste, õigusaktide ja projektidega:

- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Elektriturseadus
- Võrgueeskiri
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liikude ja nende määramise kord“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012.a määrus nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur
Osa 1: Linnaplaneerimine
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2020
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- Juuliku-Tabasalu ühendustee eelprojekt (K-Projekt AS, töö nr 10028-1, 2011)
- ÜF projekt 2.1.0101.09-0016 raames rajatavate ÜVK torustike Laagri keskasula piires (koostamisel)
- Laagri-Padula-Saue kergliiklustee ehitusprojekt (SKA Inseneribüroo OÜ töö nr 09023, 2011)

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Planeeringu koostamisel on kasutatud maamöödubüroo A-Geo OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 11055, mai 2011 a).

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vastavalt Saue Vallavalitsuse 10.05.2011 korraldusele nr 273 on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine ühe tootmishoone rajamiseks. Saue Vallavalit-

suse 20.12.2011 korraldusega nr 793 „Saue Vallavalitsuse 10.05.2011 korraldus nr 273 Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõjud strateegilise hindamise mittealgatamine“ muutmine on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine kuni kahe tootmishoone rajamiseks.

Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga üldised maakasutustingimused ning heakorrastus, haljastus, juurdepääs, parkimine ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala asub **Harjumaal Saue vallas Laagri aleviku edelaosas**.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavast krundist paikneb riigimaantee T-4 Tallinn-Pärnu-Ikla mnt ca 900m kaugusel lõunasuunas, riigimaantee T-11184 Allika-Laagri-Hüüru 150m kaugusel loodesuunas, raudtee Tallinn-Keila jääb 465m kaugusele lõunasuunas.

Planeeringuala vahetus naabruses põhja-, ida- ja kagusuunas paiknevad hoonestatud tootmiskaade kinnistud, kaugemal põhjasuunas on kasvuhoonete ala. Lõuna- ning läänesuunas paiknevad osaliselt puistuga kaetud maatulundusmaad. Laagri aleviku elamualad jäävad planeeringualast 150m kaugusele idapoole.

Lähipiirkonna tootmiskaadel paiknevad vanemad hooned ja platsid, kõrghaljastus puudub. Detailplaneeringuala lähiümbruses ei ole hoonestusele välja kujunenud kindlalt ehitusjoont.

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaad on põhiliselt puistugruppidega kaetud rohumaad, aktiivsest kasutusest väljas, näha on vanu vundamente ja varemeid, mis viitab varasemale hoonestusele.

Juurdepääs Kärbi 2 kinnistule on olemasolevalt Hoiu tänavalt algava väljakujunenud juurdepääsutee kaudu, mis paikneb reformimata riigimaal.

Juuliku-Tabasalu ühendustee, mis jääb Kärbi 2 kinnistu läänepiirile, vähendab tulevikus Laagri aleviku läbivat liikluskoormust ja on heaks ühendusteeks Tallinna ringteega ja teiste põhimaanteedega.

Kinnistu andmed:

nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve	hoonestus	omanik
Kärbi 2	72701:005:0271	5800m ²	100% maatulundusmaa	puudub	Vangelis Vara OÜ Reg nr 10889428

Kinnistu Kärbi 2 on hoonestamata, tasase reljeefiga kerge kaldega idasuunas, ebakorrapärase kujuga kirde-loodesuunaliselt väljavenitatud riskülikukujuline maatükk.

Kärbi 2 kinnistu piirneb põhjasuunast Hoiu tn 9a ja Hoiu tn 9 kinnistuga, idasuunast Hoiu tn 7a kinnistuga, lõunasuunast Liivamägi kinnistuga, läänsuunast ja loodest riigimaaga.

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Tallinna lähedus ja hea teedeühendus tootmis- ja ärihoonete asukohaks
- + uute töökohtade loomine; elamualade suhteline lähedus annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;
- + perspektiivne Juuliku-Tabasalu ühendustee väljaehitamine
- lähialal puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon.

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ÜLDTINGIMUSED

Saue valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustuslalal maakasutuse juhtfunktsiooniga äri- ja tootmismaa.

Koostamisel olev Saue valla üldplaneering käsitleb piirkonda samuti äri- ja tootmismaana (vt Lisa 1). Käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kuna käsitletava kinnistu lähipiirkond on kujunenud tootmis-ärihoonete piirkonnaks, siis selle ala vahetus naabruses asuvale hoonestamata maaüksusele sobib tootmis- ja ärihoone(te) rajamine kui olemasoleva laiendus ja täiendus. Käeoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse maht on analoogne naabruses olemasolevaga ja sobindub antud asukohta. Äri- ja tootmisobjekti rajamist toetab ka Juuliku-Tabasalu ühendustee väljaehitamine, mis võimaldab kiiret pääsu põhimaanteedele vältides Laagri aleviku läbimist. Lähipiirkonnas ei asu elamuid, piirkond ei paikne rohevõrgustiku alal ega keskkonnakaitsealal. Kavandatud äri-tootmisobjekt loob elamualade lähiste uue töökohti, hoonete ehitamisel on võimalik kasutada lähipiirkonnas väljaarendatud infrastruktuuri, tagatud on keskkonnakaitse tingimused.

Kavandatud krundile äri- ja tootmismaa liisihotstarbe määramine annab võimaluse maa-ala paindlikumaks kasutamiseks erinevate vajadusega äri- ja tootmisettevõtete poolt. **Krundi maakasutuse sihtotstarvete osakaalu muutmise on lubatud hoone ehitusprojekti alusel.**

3.2. MAA-ALA KRUNTIMINE

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud 5800m² suuruse Kärbi 2 kinnistu jagamine kaheks krundiks: äri-tootmismaa liisihotstarbega krunt ja transpordimaa krunt.

Erinevalt Saue Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamiskorralduses märgitud ühe hoone asemel on krundile kavandatud kuni kahe hoone rajamine, kuna algatamisaotluse esitamisel ei olnud võimalik ette näha täpset hoonestuskava ja selle realiseerimise võimalusi. Sama korraldus näeb ette krundile kõrghaljustat 15% ulatuses krundi pindalast, mis on käesoleva planeeringulahendusega tagatud.

Käesoleva detailplaneeringuga on olemasolevale juurdepääsuteele kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt.

3.3. EHITUSÕIGUSE ULATUS JA PIIRANGUD

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga *Hoiu tn 7b*

- krundi pindala: 5718m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% tootmismaa liisihotstarve
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim korruselisus: 3
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 2310m²
(hoonete ehitusalune pind max 40% krundi pinnast)
- lubatud suurim suletud brutopind: 5000m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 14m

Piirangud: Juuliku-Tabasalu riigimaantee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd 300m sõidutee servast
Juuliku-Tabasalu riigimaantee perspektiivne teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest

Erinõue: Juuliku-Tabasalu riigimaantee poolsele kinnistupiirile on ette nähtud piirdeaia rajamise kohustus.

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga Hoiu põik T1
- krundi pindala: 981m²
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa

Krunt pos nr 3 aadressi ettepanekuga Hoiu põik T2
- krundi pindala: 82m²
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa

Planeeritud transpordimaa krunt pos nr 2 on ette nähtud taotlema munitsipaalomandisse.

Transpordimaa krunt pos nr 3 on ette nähtud tasuta üle anda omavalitsusele.

3.4. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb suhteliselt hallile miljöle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuurivõtete kasutamine. Hoone jääb hästi vaadeldavaks Juuliku-Tabasalu ühendusteelt. Lubatud ei ole liiga intensiivsete/kirevate värvitoonide kasutamine fassaadidel.

Krundi välisvalgustus peab olema paigaldatud nii, et oleks välditud maanteel liiklejate pimes-tamine.

Hoone eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Saue vallavalitsusega.

Krundi pos nr 1 krundi piirile võib rajada kuni 2m kõrguse metall-võrkpiirde, mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides.

3.5. KESKKONNAKAITSE, HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Vastavalt Saue Vallavalitsuse 10.05.2011 korraldusele nr 273 ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist järgmistel põhjustel:

-planeerimislahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta tootmishoone ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju;

-planeeringualal võib kavandada keskkonda mitte kahjustavaid tootmistegevusi. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus. Kuna kinnistu asub Laagri keskkuses ning planeeringualast kagu suunas ca 150m kaugusel paiknevad hoonestatud elamumaad, siis elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavaid ja müra tekitavad tegevused planeeringualal lubatud;

-planeeringualale ei ole lubatud rajada keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra;

-planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 200 võrgustiku alasid, hoialasid, püsielupaiku, kaitsealuseid parke, kaitstavate liikude elupaiku;

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

Arvestades, et kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning kuna kavandatava tege-

vuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest, tegevuse iseloomust ja sellega kaasnevatest tagajärgedest lähtudes ei saa kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju pidada oluliseks.

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

Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad.
Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka.

Planeeritud krundi veega varustamine ja reovee kanaliseerimine on ette nähtud lahendada olemasoleva ühisvõrkude baasil.

Lähipiirkonnas elamualasid, mida kavandatav äri- või tootmistegevus võiks mõjutada, ei ole ja pole ette näha ka nende rajamist tulevikus.

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

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

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Hoonestatava krundi sademevesi kogutakse katustelt ja platsidelt kokku ning immutatakse pinnasesse omal krundil. Hoiu põiktänavale on ette nähtud sajuveekanalisatsiooni rajamine, mille eesvooluks üle Hoiu tänava paiknev olemasolev sajuveetorustik.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Planeeritaval alal on ette nähtud koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, krundi teepoolsesse ossa. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Hoonestatava krundi pos nr 1 pindalast 15% peab olema haljastatud. Perspektiivse Juuliku-Tabasalu tee teekaitsevööndisse ei ole lubatud rajada kõrghaljastus, ette on nähtud uushaljastus põõsagruppide näol, mille kasvukõrgus jääb alla 2m. Uue haljastuse rajamisega arvestada pinnase isearasustega.

3.6. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Kärbi 2 kinnistu läänepiiri vahetus naabruses hakkab kulgema Juuliku-Tabasalu ühendustee, mille ehitamise alustamine on kavandatud lähitulevikus. Nimetatud teelt otse juurdepääsu Kärbi 2 kinnistule ette nähtud ei ole. **Käesoleva detailplaneeringuga on seatud Kärbi 2 kinnistust moodustatavale krundile mahasõidu keeld Juuliku-Tabasalu ühendusteele.** Ühendustee valmimisel ja kasutuselvõtmisel tulenevad sellest piirangud - teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd 300m sõidutee servast.

Planeeringualale on ajalooliselt välja kujunenud juurdepääs Hoiu tänavalt algava juurdepääsutee (nimetuseta) kaudu. Juurdepääsu asukohta ei ole võimalik ega ka ette nähtud muuta.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud reformimata riigimaal paiknevale olemasolevale tänavalõigule transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse. Hoiu põiktänav lõppu on ette nähtud ümberpööramisplats.

Planeeringualal olemasolev (nime ettepanek - Hoiu põik) tänav on segaliiklusega juurdepääs – kvartalisene tänav. Projekteerimise lähetase on väljakujunenud olukorra tõttu – erandlik.

Liiklemine toimub tänavalõigul segasüsteemis. Hoiu põiktänav on planeeritud 2-1 lahendusena. Sõiduraja laius on kavandatud 3,0m. Sõidutee on ette nähtud ühe rajaline, mõlemal pool sõiduteed on 0,85m laiused kindlustatud peenrad, mis on jalakäijatele ja jalgratturitele liikumiseks ning vajadusel autodele üksteisest möödasõiduks.

Tänav tehniline lahendus täpsustada tee rekonstrueerimisprojektiga.

Planeeringuala hoonestatava krundi parkimiskohtade arvutuse aluseks on 1 autokoht 150m² hoone suletud brutopinna kohta. Parkimine, 35 kohta, on tagatud omal krundil.

Hoonete teenindamiseks vajalik sõiduala ja jalakäijate osa ning parklad on ette nähtud tolmuvaabakatega.

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded” on käesoleva detailplaneeringuga hoonestatavale krundile määratud hoonestusala, mis arvestab hoonete ehitamise kuni kolmekorruselisena. Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on määratud 6m.

Planeeringualale pos nr 1 on ette nähtud äri- ja tootmisfunktsiooniga hoone(d), projekteeritava(te) hoone(te) tulepüsivusklass määrata ehitusprojektiga ja projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

Väline tulekustutusvesi saadakse Hoiu põiktänav maa-alale rajatavatest tuletõrjevõhüdrantidest. Tuletõrje hüdrant ja tulekustutusvesi peab vastama standardile EVS-812- 6:2005 nõuetele.

Tuletõrjevõhüdrant paigutada sõidutee servast kuni 2,5m kaugusele. Hüdrantile peab olema tagatud veetoide ringistatud torude baasil, kuid tupikus olevatele hüdrantideni peab ehitama kaks paralleelset veetoru. Tupiktee pikkus on 150m ja tupiku lõppu on ette nähtud ümberpööramisplats minimaalsete mõõtmetega 12x12m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. peab vastama EVS 812 osa 6 nõuetele.

3.8. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUD

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

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad.

1. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
2. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
3. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
4. Valduse sissepääsude arvu piiramine ühena õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
5. Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukse ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.

6. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdumise riski.
7. Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
8. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
9. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
10. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
11. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

3.9. ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED

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

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi - energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

IV INSERNERTEHNILINE OSA

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kärbi 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on AS Kovek 14.06.2011 väljastanud „Tehnilised üldtingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni planeerimiseks detailplaneeringu koostamisel“, vt Lisa nr 2.

Planeeringuala lähipiirkonnas, Hoiu tänaval paiknevad olemasolevad ühisveevarustuse- ja kanalisatsioonitorustikud, sajuveekanalisatsioon piirkonnas puudub.

Vastavalt väljastatud tingimustele tuleb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projekteerimisel lähtuda Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast 2008-2010 ja ÜF projekt 2.1.0101.09-0016 raames rajatavatest ÜVK torustikest Laagri keskasula piirkonnas.

Planeeritud hoonestatava krundi pos nr 1 **veega varustamiseks** tuleb projekteerida ja välja ehitada toitetorustik (min De90mm, pikkusega ca 140jm ulatuses) alates Hoiu tänava rekonstrueeritavast magistraalset veevarustuse ringvõrgu torustikust (De110mm) käesoleva planeeringuga kavandatud transpordimaadele – Hoiu põik tänavale kuni krundi pos nr 1 piirini. Hoiu põiktänavale kavandatavale veetorustikule on võimalik ehitada uued veesisendid tänaväärsetele kinnistutele.

Kinnistu Kärbi 2 liitumispunkt maakraaniga DN50 (koos spindli ja kapega) on ette nähtud kuni 1m kaugusele Kärbi 2 kinnistu piirile planeeritud transpordimaale. Nõuetekohane veemõõdusõlm paigaldada vahetult peale hoone veesisendit.

Veetorustikud PE või PHH plasttorud ning liited teha elektrikeeviliitmikena. Kõik plasttorud märgistada spetsiaalse avastuslindi või –traadiga. Veetorustiku minimaalne paigaldussügavus peab olema 1,8m.

Tulekustutusvesi saadakse Hoiu põik tänava toitetorustiku lõppu paigaldatava tuletõrjehüdrandi baasil teenindusraadiusega 150m.

Piirkonna **kanalisatsioon** on ette nähtud lahkvoolne. Hoonestatava krundi pos nr 1 reovee kanaliseerimiseks tuleb projekteerida ja välja ehitada iseoolne kanalisatsioonitorustik paralleelselt planeeritud veetoriga ühisel kaevikus (De160mm, pikkusega ca 140jm ulatuses) kuni Hoiu tänava rekonstrueeritava tänavatorustikuni käesoleva planeeringuga kavandatud transpordimaadele – Hoiu põiktänavale.

Hoiu põiktänavaaäärsetel kinnistutel on võimalik liituda planeeritud kanalisatsioonitorustikuga. Kanalisatsiooniühendused teostada PVC T8 plasttorudega, kasutades plastist kontrollkaeve. Torustikud paigaldada killustikalusele.

Kanaliseeritavad reoveed peavad oma füüsikalistelt- ja keemilistelt näitajatelt vastama kanalisatsiooni eeskirjas nõututele. Kui näitajad ei vasta eeskirjas nõututele tuleb tehnoloogiline reovesi puhastada täiendavalt kohapeal või kokku koguda spetsiaalsesse mahutisse ja välja vedada selleks ette nähtud kohta.

Käesoleval ajal puudub planeeritava maaüksuse lähipiirkonnas **saju-, pinnase – ja dreanaažvee kanalisatsioon**. Kuigi planeeringualast idasuunas paikneb tiik, ei ole lubatud seda kasutada eesvooluna (vt AS Sagro 02.11.2011 kiri nr 2-19/25 Lisa 2).

Hoonestatavalt krundilt pos nr 1 katustelt formeeruvad puhtad sademeveed on võimalik pinnase iseloomu tõttu immutada omal krundil. Krundi pos nr 1 rajatavatelt kõvakattega platsidelt/teedelt formeeruvad sademeveed on ette nähtud esialgselt koguda omal krundil imbsüsteemiga (nt firma Plastekor OÜ, HeitkerBloc imbsüsteem vms). Vastav seadmetevalik ja paigaldamise asukoht täpsustada ehitusprojektiga. Enne looduskeskkonda juhtimist puhastada sademeveed lokaalsetes õlipüüdjates.

Hoiu põiktänavaa maa-alalt formeeruvad sajuveed on ette nähtud ära juhtida rajatava sajuvee kanalisatsioonitorustiku kaudu. Sajuvee eesvooluks on Hoiu tn 10 kinnistul paiknev olemasolev sajuveetorustik.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks piirkonna võrguettevõtja OÜ Sagro Elekter poolt 08.05.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr TT.01/13, vt Lisa nr 2.

Lähim alajaam, mille baasil on võimalik detailplaneeringuala varustamine elektriga, paikneb Kärbi 2 kinnistu põhjanaabruses kinnistul Hoiu tn 9. Nimetatud alajaama baasil ei ole aga võimalik elektrivarustust kavandada, kuna Hoiu tn 9 kinnistu omanik ei nõustu vastava kitsendusega omal krundil. Detailplaneeringu koostamisel kaaluti teisi elektrivarustuse saamise võimalusi ja koostöös Sagro Elekter OÜ-ga otsustati Kärbi 2 kinnistu detailplaneeringuala varustada TEEMANDI alajaama baasil. Kavandatud lahendus on küll majanduslikult ebaotstarbekam (alajaam asub kaugemal ja planeeritav elektrikaabel läbib mitut erinevat kinnistut), kuid arvestades asjaolusid, on kavandatud lahendus tulemuslikum.

Kärbi 2 kinnistu elektrienergiaga varustamiseks projekteerib ja ehitab Sagro Elekter OÜ välja liitumiskilbi läbilaskevõimega 100A, asukohaga alajaama seinal. Nimetatud alajaam on järgmisena lähim ning paikneb planeeringualast põhjasuunas kinnistul aadressiga Hoiu tn 16. Elektrivarustuse saamiseks on vajalik rajada ca 185m maakaabelliin.

Kavandatud elektrimaakaabelliin läbib Hoiu tn 16 (72701:005:0499) tootmismaa krunti, Hoiu tänav (72701:005:0721), Juuliku-Tabasalu tee (72701:005:0202) ja Juuliku-Tabasalu tee (72701:005:0773) transpordimaa krunte. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud vastava servituudi seadmine nimetatud kinnistutele planeeritud krundi pos nr 1 kasuks.

Liitumispunkt OÜ-ga Sagro Elekter on ette nähtud liitumiskilbi tarbija toitekaablite kingadel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpidesse ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini kaabli pikkusega ca 85m. Tarbija 380/220V toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega.

Liini trass ja liitumiskilbi asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis, vt seletuskiri p 4.5.2.

4.4.SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks AS Elion Ettevõtted poolt 10.08.2011 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17292815.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud planeeritud transpordimaale (Hoiu põik) sidekaablikanalisatsiooni rajamine Hoiu tänava servas kulgevast sidekanalisatsioonist, sadulharu väljavõttega torustikust. Planeeritud krundile ja Hoiu põiktäna äärsetele olemasolevatele kinnistutele on võimalik rajada individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Vastav lahendus antakse sidevarustuse ehitusprojektiga.

4.4.GAASIARUSTUS

Planeeritava hoone sooja- ja soojaveevarustusena võib ühe võimalusena alternatiivsetest kütustes ette näha maagaasi.

Gaasivarustuse osa koostamisel on aluseks AS Eesti Gaas poolt 31.08.2011 väljastatud tehnilised lähteandmed nr 5-1/225.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud gaasi harutorustik Hoiu tänaval paiknevalt B-kategooria gaasitorustikult. Harutorustik on planeeritud transpordimaale - Hoiu põik.

Kärbi 2 kinnistu gaasivarustuse liitumispunkt kuhu paigaldatakse maa-alune pika spindliga sulgeseade on ette nähtud kinnistu piirile transpordimaale. millega ühendatakse edaspidi krundisisesed gaasitorustikud vastavalt lepingule.

Gaasitorustiku projekteerimisel ja paigaldamisel lähtuda Eesti Gaasiliidu juhendist G2-1 ja muudest EV kehtivatest normdokumentidest. Torustikud projekteerida plasttorust PEH80 SDR11.

4.5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

4.5.1. Nõuded veevarustuse, sademevee- ja kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks

- Täpsustada torustike tehnilised parameetrid ning asukohad.
- Liitumispunktid ühisveevärgi, -sadeveekanaliseerimise ja -kanaliseerimisega peavad asuma kuni 1m kinnistu piirist tänava maa-alal.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (tänavate ja hoonete vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Kovek täpsustavad tehnilised tingimused.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada.

4.5.2. Nõuded elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks

- Täpsustada vajalikud koormused ning kaablite asukohad.
- Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega OÜ-lt Sagro Elekter.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada.
- Krundi pos nr 1 omanik on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituudi seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.

4.5.3. Nõuded sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks

- Sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Elion Ettevõtte AS-lt.
- Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.
- Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

4.5.4. Nõuded gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks

- Täpsustada vajalikud võimsused ning torustiku asukoht.
- Gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Eesti Gaas.
- Liitumispunkt gaasitoruga peab asuma kuni 1m kinnistu piirist tänava maa-alal.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada.

V. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Saue Vallavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel on sõlmitud leping, millest tulenevalt:

5.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama Laagri alevik Kärbi 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased tehnovõrgud ja -rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sh sadeveekanalisatsiooni, samuti side-, gaasi- ja elektrivarustuse kuni Hoiu tn magistralideni.

5.2 Arendaja on kohustatud peale Kokkuleppe punktis 5.1 toodud kohustuste täitmist omal kulul projekteerima ning välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud teed, sh ka juurdepääsutee (põhijoonisel viidatud transpordimaa krundid Pos. nr 2 ja Pos. nr 3), ning viima nimetatud teed asfaltbetoonkatte alla kogu teemaade ulatuses (alates Kärbi 2 kinnistu piirist kuni Hoiu tänavani).

5.3 Peale veevarustuse ja kanalisatsiooni väljaehitamist on krundiomanikul kohustus liituda ühtse ÜVK süsteemiga ning sõlmida leping piirkonna ametliku vee-ettevõtja Kovek AS-ga.

5.4 Arendaja on kohustatud peale planeeringukohaste ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatiste väljaehitamist ning eelnimetatud rajatistele kasutuslubade taotlemist need tasuta Kovek AS-le üle andma.

5.5 Pooled lepivad kokku, et Arendaja ei taotle Vallalt detailplaneeringu kohasele hoonele ehitusluba enne käesoleva Kokkuleppe punktides 5.1-5.5 toodud kohustuste täitmist. Arendaja soovil teeb Vald enne Arendajapoolsete kohustuste täitmist ära hoone ehitusloa väljastamise eeltoimingud (sh keskkonnamõju eelhindang), millega Arendajale tagatakse õiguspärane ootus ehitusloa väljastamiseks juhul, kui ta täidab omapoolsed kohustused.

5.6 Arendaja kinnitab, et on teadlik, et planeeringuala piirneb vahetult projekteeritava Juuliku-Tabasalu teega, mistõttu planeeringualal on tõenäoline normatiive ületavate müratasemete esinemine. Arendaja kinnitab käesolevaga, et ei nõua Vallalt leevendavate meetmete rakendamist ega kompensatsiooni võimalike häiringute eest.

5.7 Pooled lepivad kokku, et Arendaja kohustub Kokkuleppes Arendaja kohustuseks olevaid tegevusi finantseerima oma vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt Detailplaneeringus ette nähtud transpordimaa(de) tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist Kokkuleppe kohaselt Arendaja kohustuseks olevate teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest.