

Töö number	2017-0037
Detailplaneeringu menetlemise korraldaja	Saue Vallavalitsus Tule tn 7, 76505 Saue linn, Saue vald Telefon: +372 679 0180; e-post: info@sauevald.ee
Detailplaneeringu tellija	Adven Eesti AS Kassi tn 1, 12618 Tallinn Telefon: +372 667 8600; e-post: adven.eesti@adven.com
Detailplaneeringu koostaja	Skepast&Puhkim OÜ Laki 34, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795
Kuupäev	märts 2018

Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneering



Algatatud: **24.11.2016**

Vastuvõetud: **22.02.2018**

Kehtestatud:

Koostatud: 14.03.2018

Projekti nr 2017-0037

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki 34
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

SISUKORD

I Detailplaneering

SISSEJUHATUS	5
1. ÜLDOSA	6
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	6
1.2. Planeeringu koostamise alused	6
2. OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Asukoht, maakasutus	7
2.2. Hoonestus ja haljastus.....	7
2.3. Tehnovõrgud	7
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	8
3.1. Planeeringuala ja kehtestatud planeeringud.....	8
3.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud.....	8
4. PLANEERINGU LAHENDUS	10
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
4.2. Krundijaotus ja hoonestus	11
4.2.1. Krunt Pos 1	11
4.2.2. Krunt Pos 2	11
4.2.3. Krunt Pos 3	12
4.2.4. Krunt Pos 4	12
4.3. Teed ja liikluskorraldus	13
4.3.1. Parkimine.....	13
4.4. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted	13
4.4.1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
4.4.2. Keskkonnakaitse abinõud	14
4.4.3. Vertikaalplaneerimine	15
4.5. Jäätmekäitlus	15
4.6. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	15
4.6.1. Elektrivarustus.....	15
4.6.2. Tänavavalgustus	16
4.6.3. Sidevarustus	16
4.6.4. Veevarustus	17
4.6.5. Reoveekanaliseerimine	17
4.6.6. Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine	18
4.6.7. Tuletõrje veevarustus	18
4.6.8. Soojusvarustus	19
4.7. Servituutide vajaduse määramine	19
4.8. Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud.....	19
4.8.1. Geodeetilised märgid	20
4.9. Tuleohutuse tagamine	20
4.9.1. Krundi pos 1 (katlamaja) tuleohutuse tagamine	21
4.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	21
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	23

I Joonised

- | | |
|----------------------------|---------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Tugijoonis | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

I DP Lisad

- Lisa 1. Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise algatamata jätmise, Saue Linnavolikogu 24.11.2016 otsus nr 154
- Lisa 2. Tehnilised tingimused nr 301043, väljastatud 25.07.2017 Elektrilevi OÜ
- Lisa 3. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29060549, väljastatud 23.08.2017 Telia Eesti AS
- Lisa 4. Tehnilised tingimused PR/1743126-1, väljastatud 07.08.2017 Tallinna Vesi AS
- Lisa 5. Detailplaneeringu koostamise tingimused nr DP 74-17, väljastatud 19.07.2017 Adven Eesti AS

II Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

III Menetlusdokumendid

1. Menetlusdokumentide nimekiri
2. Menetlusdokumendid

Sissejuhatus

Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneering algatati 24. novembril 2016.a Saue Linnavolikogu otsusega nr 154. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine ning kinnitati detailplaneeringu koostamise lähteülesanne. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,5 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kasesalu tn 1 kinnistu idaserva kahe tootmismaa kinnistu moodustamine (summaarse pindalaga kuni 4000 m²), nendele hoonestusõiguse ja -tingimuste seadmine. Lisaks tuleb esitada tehnovõrkude, liikluskorralduse ja parkimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering haarab Saue linna tootmispiirkonnas paiknevat üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistut Kasesalu tn 1 (kat.tunnus 72801:002:0182), mille tootmismaadega piirnevast servast on planeeritud moodustada kaks tootmismaa sihtotstarbega krunti. Planeeritud krundid saavad juurdepääsu projekteeritud Kasesalu tänava pikenduselt. Ühele kahest planeeritavast tootmismaa krundist nähakse ette puiduhakkel töötava katlamaja rajamine. Kasesalu tn 1 kinnistu alles jääva osa sihtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringu lahendus muudab Saue linna üldplaneeringut.

24. oktoobril 2017. aastal moodustati Saue vald endiste Saue linna, Saue valla, Kernu valla ja Nissi valla ühinemise teel.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Detailplaneeringu menetlemine

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algamine	24.11.2016	Saue Linnavolikogu otsus nr 154
Lähteseisukohtade ja eskiisi avalik tutvustamine ja arutelu	03.07.2017	Saue Linnavalitsus
DP koostöö ja kooskõlastamine	okt. 2017 – veebr. 2018	
DP vastuvõtmine	22.02.2018	Saue Vallavolikogu otsus nr 16
DP avalik väljapanek	26.03.2018 – 24.04.2018	
DP järelevalve		
DP kehtestamine		

Planeeringu koostamisel osalesid

Detailplaneering koostati koostöös Saue Vallavalitsuse (kuni 24.10.2017 Saue Linnavalitsus), Adven Eesti AS ja Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Saue Vallavalitsus (varem Saue Linnavalitsus):

Veiko Rakaselg planeeringute spetsialist (alates 01.01.2018)
 Urmas Elmik vallaarhitekt (varem Saue linnaarhitekt)
 Andres Joala ehitusspetsialist

Adven Eesti AS:

Arbo Reino projektijuht

Skepast&Puhkim AS:

Mildred Liinat vanemarhitekt-planeerija, projektijuht
 Kati Kraavi tehnik
 Kertu Arumetsa insener

1. Üldosa

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu lähteülesande¹ (vt Lisa 1) kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kasesalu tn 1 kinnistu idaserva kahe tootmismaa kinnistu rajamine summaarse pindalaga kuni 4000 m², nendele hoonestusõiguse ja -tingimuste seadmine, tehnovõrkude, liikluskorralduse ja parkimise, haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Ühele tootmismaa krundile nähakse ette puiduhakkeliidvõrgu rajamine Saue linna soojusega varustamiseks kaugküttevõrgu kaudu.

Kasesalu tn 1 kinnistu alles jääva kinnistu osa sihtotstarvet ei muudeta ehk säilib üldkasutatava maa sihtotstarve.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, 24.11.2016 Saue Linnavolikogu otsus nr 154;
- Eesti vabariigis kehtivad seadused ja projekteerimismõisted.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud projektid:

- Saue linna üldplaneering, kehtestatud 16.12.2010 ;
- Kasesalu tänava T2 projekteerimine, Tööprojekt, Järva Teed AS, töö nr P9-2015;
- Kasesalu ja Tule tänavate vahelise maa-ala detailplaneering, kehtestatud 08.02.2007;
- Sooja tn 2 krundi detailplaneering, kehtestatud 20.12.2007;
- Saue linna Diapol Granite OÜ tootmisterritooriumi detailplaneering, kehtestatud 21.10.2010.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

¹ „Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne DPL-02-16“, Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse Lisa 1

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, maakasutus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Saue linnas Tule ja Kasesalu tänavate vahelisel alal. Planeeringualaks on üldmaa sihtotstarbega Kasesalu tn 1 asuv 1,5 ha suurune kinnistu (kat.tunnus 72801:002:0182), mille andmed on toodud Tabel 2 ja on näidatud Tugijoonisel.

Tabel 2. Planeeringuala kinnistud

Aadress	Katastri tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Kasesalu tn 1	72801:002:0182	15 976 m ²	üldkasutatav maa 100%

2.2. Hoonestus ja haljastus

Kasesalu tn 1 kinnistu on hoonestamata ning pikka aega olnud kasutamata.

Kinnistu on kaetud kõrghaljastuse ja võsaga. 2004.a läbi viidud dendroloogilise inventeerimise kohaselt olid soostunud metsaala puistus u 60% sookased, 25 % lepad, 10% remmelgad ja harilikud haavad ning 5% ülejäänud liigid (üksikud tammed, vahtrad ja haavad). Ala on jätkuvalt kasutamata ja hooldamata, mille tulemusel on puistu enam võsastunud ning kohati ligipääsmatu ja läbimatu. Enamus puid kuulub IV ja V väärtusklassi ning on linnasisese kõrghaljastuse seisukohalt perspektiivitud ja sobimatud liigid. Liigiliselt on väärtuslikumad üksikud tammed, mis kasvavad planeeringuala põhjaosas ja kirdenurgas.

2.3. Tehnovõrgud

Planeeringuala läbivad amortiseerunud vee- ja kanalisatsiooni torustik ning sidekaabel. Kehtiva detailplaneeringu järgi kuuluvad vee- ja kanalisatsiooni torustikud alalt väljaviimisele või rekonstrueerimisele. Praeguseini ei ole neid tegevusi läbi viidud ning kohati on esinenud veetorustiku leket, mis on liigniisket ala veelgi märjemaks muutnud (vt Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang²).

² „Kasesalu tn 1 detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“ Saue Linnavolikogu 24.11.2016 otsuse nr 154 Lisa 2

3. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Saue linnas aktiivsel tootmisalal ning piirneb valdavalt avalike tänavamaadega, millest teiselpool tänavat asuvad tööstuse või ladude maa-alad. Planeeringuala piirneb põhja poolt ärimaaga (Alexela tankla) ja tootmismaaga.

Eluhooned asuvad planeeringualast loode suunas ning lähim eluhoone asub planeeringuala loodenurgast u 125 m kaugusel.

Saue linna üldplaneeringuga on planeeringuala kavandatud puhke- ja virgestusmaaks, mis tähendaks põhimõtteliselt kõrghaljastuse korrastamist ning elanikele puhkeotstarbeliseks muutmist. Siiani seda tehtud ei ole ning ala on võsastunud ja kohati muutunud läbimatuks.

3.1. Planeeringuala ja kehtestatud planeeringud

Planeeringualal asuv ja planeeringualaga külgnevad detailplaneeringud ning nende planeeritavad sihtotstarbed on näidatud joonisel 2 Kontaktvöönd.

Saue linna üldplaneering, kehtestatud 16.12.2010. a

Saue linna üldplaneeringu maakasutusplaaniil on planeeringuala näidatud puhke- ja virgestusmaana. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala (Kasesalu tn 1 kinnistu kat.tunnus 72801:002:0182, pindala 15976 m²) üldkasutatava maa sihtotstarbe muutmist kinnistu idaosas tootmismaaks. Planeeritav tegevus ei vasta üldplaneeringule ja seetõttu teeb detailplaneering ettepaneku muuta kehtestatud Saue linna üldplaneeringut (vt ptk 4.1).

Kasesalu ja Tule tänavate vahelise maa-ala detailplaneering, kehtestatud 08.02.2007.a

Detailplaneeringuga on planeeritud Kasesalu tänavamaa krundid. Käesolev planeeringuala on määratud haljasmaaks.

Sooja tn 2 krundi detailplaneering, kehtestatud 20.12.2007

Detailplaneeringuga on planeeritud äri maa ning äri- ja elumumaa krundid koostamisel olevast planeeringualast loode poole.

Saue linna Diapol Granitee OÜ tootmisterritooriumi detailplaneering, kehtestatud 21.10.2010

Detailplaneeringuga on planeeritud tootmis- ja ärimaa krundid koostamisel olevast planeeringualast ida poole.

Saue linn Tule tn 20 ja 20a kinnistute detailplaneering, kehtestatud 20.11.2014

Detailplaneeringuga on planeeritud krundid tööstuse või ladude maaks koostamisel olevast planeeringualast lääne poole.

Saue EPT AS tootmisterritooriumi detailplaneering, kehtestatud 19.04.2012

Detailplaneeringuga on planeeritud tootmis- ja ärimaa krundid koostamisel olevast planeeringualast edela poole.

3.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Planeeringuala piirneb valdavalt avalike tänavatega: idas ja lõunas Kasesalu tänav, läänes Tule tänav ja loodes Sooja tänav. Planeeringualast põhja poole jääb Aleksela tankla (ärimaa) ja Sooja tn 4 tootmismaa. Planeeringualadega külgnevad kinnistud on toodud Tabel 3.

Tabel 3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Aadress	Katastri tunnus	Sihtotstarve
Sooja tänav J1	72801:002:0136	transpordimaa 100%
Sooja tn 2a	72801:002:0051	Ärimaa 100%
Sooja tn 4	72801:002:0125	tootmismaa 100%
Kasesalu tänav T2	72801:002:0184	transpordimaa 100%
Kasesalu tänav T1	72703:001:0561	transpordimaa 100%
Tule tänav T2	72801:002:0169	transpordimaa 100%

4. Planeeringu lahendus

Planeeringuala on Kasesalu tn 1 kinnistu (kat.tunnus 72801:002:0182, pinnaga 15 976 m²), mis on 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega ning asub Saue linna aktiivsel tootmisalal.

Detailplaneeringuga moodustatakse seni kasutamata ja hooldamata olnud Kasesalu tn 1 kinnistu ida osast äralõikega kaks tootmismaa krunti. Moodustatavad krundid jäävad varasemalt projekteeritud Kasesalu tänava pikenduse äärde.

Lõunapoolsele moodustatavale krundile (krunt pos 1) on kavandatud biokütusel (hakkepuut) töötav kaugküttekattlamaja.

„Saue linna kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava aastaks 2015-2025³ näeb ette linna soojusvarustuseks kodumaise taastuva kütuse kasutusele võtmise.

Põhjapoolsele moodustatavale krundile (krunt pos 2) on kavandatud tootmishoone või ladude ala rajamine.

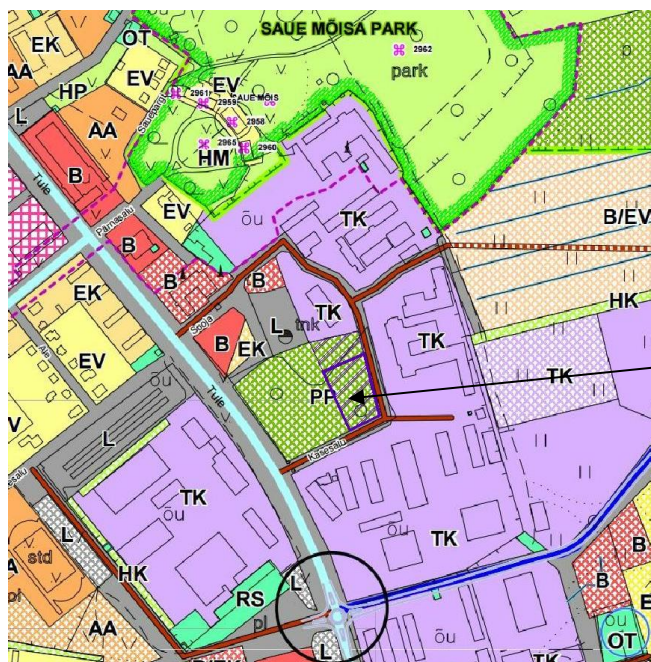
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

16.12.2010. a kehtestatud Saue linna üldplaneeringu maakasutusplaani on planeeringuala näidatud puhke- ja virgestusmaana. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala (Kasesalu tn 1 kinnistu kat.tunnus 72801:002:0182, pindala 15 976 m²) üldkasutatava maa sihtotstarbe muutmist kinnistu idaosas 3 868 m² ulatuses tootmismaaiks.

Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtestatud Saue linna üldplaneeringus puhke- ja virgestusmaana näidatud ala juhtotstarve Kasesalu tn 1 kinnistu idaosas perspektiivseks tööstuse ja ladude maa-alaks.

Muudatus joonisel: Lisada joonisele Kasesalu tn 1 kinnistule juhtotstarve „Perspektiivne tööstuse ja ladude maa-ala“ (vt skeem 1).



Muuta juhtotstarve:

Perspektiivne tööstuse ja ladude maa-ala

PP – puhke- ja virgestusmaa

TK – keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete maa-ala

Skeem 1 Kehtestatud Saue linna üldplaneeringu muutmise joonisel

³ „Saue linna kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava aastaks 2015-2025 kinnitamine“, vastu võetud 17.03.2016 Saue linnavolikogu määrusega nr 45

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

Detailplaneeringuga lõigatakse planeeritavast kinnistust kaks tootmismaa krunti (krundid pos 1 ja pos 2) ning üks transpordimaa krunt (krunt pos 3). Moodustatud kruntidele määratakse ehitusõigus. Jagatud kinnistu (kat. tunnus 72801:002:0182) järgi jääval osal (krunt pos 4) säilitatakse olemasolev kasutusõigus.

4.2.1. Krunt Pos 1

Tootmismaa sihtotstarbega krunt on moodustatud kaugküttekatlama ja rajamiseks.

Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Krundi planeeritud suurus – 2 411 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – tootmismaa (100%);
- Haljastus – minimaalselt 10% krundi pindalast;
- Piire – võrkpiire, vajadusel lahendada hoone ehitusprojektiga;
- Parkimine - omal krundil.

Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 800 m²;
- Hoonestusviis – lahtine (hoone ja naaberkruntide vahele jääb vaba ruum);
- Hoonete suurim lubatud arv – 1;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 1 korrus;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – 10 m mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini (välja arvatud korsten); korstna kõrgus ca 21 m mõõdetuna maapinnalt;
- Katuse tüüp – lamekatuse või madal viilkatus kuni 10° kaldega;
- Hoonete välisviimistlus – tagada planeeritud tootmishoonete sobivus naabruses asuvate tootmishoonetega ja allesjääva kõrghaljastuse alaga;
- Hoonete lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP-2.

Hoone rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikul omavalitsuselt.
- Hoone projekteerimisel tagada planeeritavate tootmishoonete sobivus ümbritsevate tootmishoonetega.
- Hoone ehitusprojektiga täpsustada krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht. Kõrg- ja madalhaljastus rajada krundi servadele ja sõiduplatsi ümbrusesse.
- Krundi loodenurgas oleva tamme säilitamine sõltub katlamaja seadmete ratsionaalsest tehnoloogilisest lahendusest. Võimalusel puu säilitatakse.

4.2.2. Krunt Pos 2

Tootmismaa sihtotstarbega krunt on moodustatud tootmishoone ja/või ladude ala rajamiseks.

Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Krundi planeeritud suurus – 1 358 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve – tootmismaa (100%);
- Haljastus – minimaalselt 10% krundi pindalast;
- Piire – võrkpiire, vajadusel lahendada hoone või ladustamisala ehitusprojektiga;
- Parkimine - omal krundil.

Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 200 m²;
- Hoonetusviis – lahtine (hoone ja naaberkruntide vahele jääb vaba ruum);
- Hoonete suurim lubatud arv – 1;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – 10 m mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini;
- Katuse tüüp – lamekatus või madal viilkatus kuni 10° kaldega;
- Hoonete välisviimistlus – tagada planeeritud tootmishoonete sobivus naabruses asuvate tootmishoonetega ja allesjääva kõrghaljastuse alaga;
- Hoonete lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP-3.

Krundile pos 2 on võimalik rajada kas ühekorruseline hoone väikseima tulepüsivusklassiga TP-3 või kahekorruseline hoone väikseima tulepüsivusklassiga TP-2.

Hoone rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikult omavalitsuselt.
- Hoone ehitusprojektiga täpsustada krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht. Kõrg- ja madalhaljastus rajada krundi servadele ja sõiduplatsi ümbrusesse. Krundil kasvavad tammed säilitada ja tagada nende edaspidine kasvamise võimalus. Täiendava kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustada hoone ehitusprojektiga.

4.2.3. Krunt Pos 3

Tänavamaale Kasesalu tänav lisatav krunt, mis lõigatakse Kasesalu tn 1 kinnistust.

Moodustatav krunt on võimalik liita kinnistuga Kasesalu tänav T2 (kat.tunnus 72801:002:0184).

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa (100%);
Krundi planeeritud suurus	99 m ² ;

Krundile on planeeritud osaliselt tehnovõrgud.

4.2.4. Krunt Pos 4

Krunt on kinnistu (kat. tunnus 72801:002:0182) osa, mis jääb järgi kui lõigatakse ära kaks moodustatavat tootmismaa krunti (pos 1 ja 2) ning üks transpordimaa krunt (pos 3) Kasesalu tänava pikendusega liitmiseks. Krundil säilitatakse olemasolev maakasutus ja kasutamise tingimusi ei muudeta: krundi sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa (Üm).

Saue linna üldplaneeringuga on krunt nähtud ette perspektiivse puhke- ja virgestusmaana, mis tähendab põhimõtteliselt kõrghaljastuse korrastamist ja ala elanikele puhkeotsatarbeliseks muutmist.

Krundil on hooldamata kõrghaljastus, milles liigiliselt väärtuslikumad on üksikud tammed, vahtrad ja haavad. Krundi korrastamine eeldab krundil oleva metsaala korrastamist ning inimsõbralikumaks muutmist. Likvideerida tuleb kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndis kasvavad puud.

Alale on planeeritud 3 m laiune pinnastee, mille vajalikkus tuleneb olemasolevate ja planeeritud kanalisatsioonikaevude juurde autoga sõitmise vajadusest (kaevude hooldamine).

Alale koostada projekt, kus määrata teede ning vajadusel puhke- ja virgestusalade asukohad.

4.3. Teed ja liikluskorraldus

Planeeringuala on ümbritsetud avalike tänavatega: loodes Sooja tänav, edelas Tule tänav ja kagus Kasesalu tänav. Planeeringualast kirdesse on kavandatud Kasesalu tänava pikendus, millele on koostatud ehitusprojekt „Kasesalu tänava T2 projekteerimine“⁴.

Moodustatavatele kruntidele on juurdepääs projekteeritud Kasesalu tänava pikenduselt.

Teede rajamiseks esitatavad nõuded:

- Planeeringuala kruntide sissesõitude laiused ja platside (sõiduala, ladustamise ala) ulatus ning katendid täpsustada hoone või laoplatši ehitusprojektiga.
- Teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase" vastavalt kehtivatele normidele. Teedelt mahasõidud projekteerida Kasesalu tee ehitusprojektiga.
- Teede ja sõidualade ehitamisel arvestada, et eelnevalt tuleb koorida kasvupinnas, mida saab hiljem kasutada tee ja kraavi nõlvade ning haljasalade katmiseks.
- Krundile pos 4 rajada 3 m laiune pinnastee olemasolevate ja planeeritud kanalisatsioonikaevude (hooldamise vajadus) juurde autoga sõitmise võimaldamiseks.

4.3.1. Parkimine

Tootmismaa kruntide parkimine lahendatakse krundisiseseelt.

Parklate rajamiseks esitatavad nõuded:

- Parkimiskohtade arv ja asukohad täpsustada hoone ehitusprojektiga vastavalt hoone mahule ja parkimisnormatiivile.
- Parkimiskohad kavandada juurdepääsu tee poole ning katendina kasutada kõvakatet (asfalt).

4.4. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted

24.11.2016. a Saue Linnavolikogu otsusega nr 154 ei algatatud koos detailplaneeringu koostamisega keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), sest kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju kohta on koostatud eelhinnang (vt algatamise otsuse⁵ Lisa 2). Eelhinnangu kokkuvõtte kohaselt on Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringuga vähemas osas tootmismaaks planeerimine ning suuremas osas edaspidi korrastatud kõrghaljastusega maaks jätmise, ala edasise kasutamise ja linna ilme parandamise seisukohalt otstarbekas.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt korrastatakse tootmismaadeks (krundid pos 1 ja 2) ja tänavamaaks (krunt pos 3) planeeritud osa. Üldkasutatava maa sihtotstarbega (krunt nr 4) maaüksuse osa korrastamine eeldab haljasalale projekti koostamist (vt seletuskiri ptk 4.2.4).

Detailplaneeringus suuremas osas säilitatav kõrghaljastusega maa (krunt pos 4) tuleks edaspidi heakorrastada ja arendada vastavalt Saue linna üldplaneeringule.

Moodustatavate tootmismaade ja Kasesalu tänava pikenduse väljaehitamisel rajatavate sademevee torustikega ning Kasesalu tänava äärse küveti ja drenaaži rajamisega parendatakse ka praegu liigniisket elukeskkonda.

⁴ „Kasesalu tänava T2 projekteerimine“ Nordecon AS töö nr P9-2015

⁵ „Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, 24.11.2016 Saue Linnavolikogu otsus nr 154

4.4.1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on tervenisti kasutamata ja hooldamata võsastunud ning soostunud metsaalaga üldkasutatav maa. Liigiliselt on väärtuslikud tammed, mis kasvavad planeeringuala kirdenurgas ja üksikult üle planeeringuala.

Planeeringuala ida osas, kuhu on planeeritud tootmismaa (krundid pos 1 ja 2), on lubatud kogu krundi ulatuses väheväärtusliku kõrghaljastuse raadamine. Krundil pos 2 olemasolevad tammed valdavalt säilitatakse ja tagatakse nende edaspidine kasvamise võimalus.

Kinnistu Kasesalu tn 1 lääne osas alles jääv metsala on u 100-110 m laiune. Ala vajaks võsastumise jätkumise vältimiseks hooldamist.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

- Väheväärtusliku haljastuse raadamine on lubatud kogu krundi ulatuses vastavalt vajadusele, mis lähtub mahulisest (hooned, platsid jne) projekteerimisest.
- Planeeringuala idanurka kavandatud tootmismaa krundil pos 2 säilitatakse võimalusel kõik olemasolevad tammed.
- Krundi pos 1 ja pos 2 alast peab minimaalselt 10% olema haljasala (muruga kaetud).
- Krundi kõrg- ja madalhaljastuse (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojektiga. Planeeringuala haljastamiseks valida piirkonnas kasvavate puude ja põõsaste liike. Hoonetest tänava poole võib istutada ka üksikuid dekoratiivpõõsaid ja -puid.
- Kruntide haljasribad ja haljasalad projekteerida nõgusalt, et oleks võimalik sajuvee imbumine pinnasesse (suurema saju korral koguneb sajuvesi haljasalale ja imub pinnasesse). Kõik haljaspinnad on soovitatav kasutada sademevee immutamiseks.
- Käesoleva detailplaneeringuga krundi pos 4 haljastuse ja heakorra lahendust põhimõtteliselt ei muudeta ning olemasolev kõrghaljastus säilitatakse valdavalt sellisena nagu praegu on. Likvideerida tuleb aga kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndis kasvavad puud ja võsa.
- Saue linna üldplaneeringuga on krunt pos 4 nähtud ette perspektiivse puhke ja virgestusmaana, mis tähendab põhimõtteliselt kõrghaljastuse korrastamist ja edaspidi ala elanikele puhkeotstarbeliseks muutmist. Krundi hooldamisel ei tohi metsaala liigselt hõredaks raiuda, sest see võiks vähendada puhvertsooni mõju ning võib võimaldada välisõhku saastavate ainete levikut linna elurajoonidele (vt eelhinnang, algatamise otsuse Lisa 2).
- Liigniiskuse vältimiseks rajatakse Kasesalu tänava äärde küvett ja drenaaž.

4.4.2. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala asub tootmisalal ja seega otsest mõju ümbruskonnas elavate inimeste tervisele ja heaolule ei ole. Eelhinnangus (algatamise otsuse⁶ Lisa 2) nenditakse, et detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel olulist keskkonnamõju ei tähendata ning täiendavaid tingimusi ei seata.

Välisõhu seisund

- Projekteeritud Kasesalu tänava pikenduse väljaehitamine vähendab tolmu levikut.
- Ehitustööde käigus tuleb kasutada ainult tehniliselt korras masinaid ja seadmeid.
- Krundi pos 3 hooldamisel ei tohi metsaala liigselt hõredaks raiuda, sest see võiks vähendada puhvertsooni mõju ning võib võimaldada välisõhku saastavate ainete levikut linna elurajoonidele (vt eelhinnang, algatamise otsuse Lisa 2).
- Katlamaja korsten võib levitada saasteaineid. Eelhinnangu kohaselt puhuvad valdavalt tuuled lõuna, edela ja loode suunast ning võimalik saaste levik on seega tootmisterritooriumi poole.
- Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ sätestab, et saasteaineid tohib keskkonda eraldada vaid õhusaasteloa olemasolul.

⁶ „Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, 24.11.2016 Saue Linnavolikogu otsus nr 154

Kasvupinnase käitlemine

- Kaevise (kasvupinnase/mulla) käitlemine tuleb lahendada hiljemalt ehitustööde organiseerimise kavas, kuid eelistatum on variant, kui see lahendus on olemas juba ehitusprojektis, millele taotletakse ehitusluba. Kohalik omavalitsus saab sellekohase nõude esitada projekteerimistingimustes.
- Ehitustööde organiseerimisel arvestada tööde järjekorda selliselt, et esimeste tööde hulgas oleks kasvupinnase eemaldamine rajatavate teede, platside ja hoonete alt.
- Ehitusest üle jääv kasvupinnas tuleb suunata võimalikult kiiresti eesmärgipärasesse kasutusse (haljastuses, aianduses ja põllumajanduses), et see ei kaotaks oma viljakust.

4.4.3. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on suhteliselt tasane ja kaldega ida suunas. Kõrgem on planeeringuala põhja osas ja olemasolevate teede servades. Absoluutkõrgused on 32.66 m (planeeringuala idaosas) kuni 33.59 m (planeeringuala põhjaosas). Tänavate servades on kõrgused 33.48 m (Tule tn) kuni 33.95 m (Sooja tn).

Moodustatava krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Moodustatavate kruntide sademevee ja pinnasevee ärajuhtimist on käsitletud ptk 4.6.6.

Kasesalu tänava ääres olev kraav on planeeritud asendada küveti ja Ø350 drenaažtoruga, mille vesi juhitakse Kasesalu tänava pikenduse projektiga „Kasesalu tänava T2 projekteerimine”⁷, projekteeritud sademeveetorustikku, mis suunab sademevee Padula kraavi.

4.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest¹ ja Saue linna jäätmehoolduseeskirjast⁸. Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjäätmed ja olmejäätmed. Ehitusjäätmel viia taaskasutusse. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Planeeringuala jäätmekäitlus lahendada krundisiselt ning prügikonteineritele mõeldud alad täpsustada hoonete projekteerimisel. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema tasased ning piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid konteineritele võimalikult lähedale. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad.

Jäätmemahutite paiknemise kohtad määrata hoone ja/või laopinna projektiga. Jäätmemahutite paiknemise kohtade ning juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

4.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeringuala läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning sidekanalisatsioon. Planeeringuala lähimbruses on olemasolevad tehnovõrgud Tule, Kasesalu ja Sooja tänavatel.

4.6.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ 25.07.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele „Tehnilised tingimused nr 301043” (vaata Lisa 2).

⁷ „Kasesalu tänava T2 projekteerimine” Nordecon AS töö nr P9-2015

⁸ Saue linna jäätmehoolduseeskiri, 17.02.2011 Saue Linnavolikogu määrus nr 24

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasoleva jaotusalajaama Mega:(Saue) baasil, mis asub planeeringualast idas. Piirkonna alajaam on SAUE 35/10 ja toitefiider SAUE:SAU.

Planeeritud kruntide varustamine elektrienergiaga on nähtud ette olemasolevast jaotusalajaamast Mega:(Saue) 0,4 kV maakaabelliiniga Kasesalu tänava pikendusele planeeritud liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide pos 1 ja 2 piirile. Liitumiskilpide asukohad täpsustada projekteerimisel.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel täpsustada maakaablite asukohad kruntidel. Kruntide pos 1 ja pos 2 sisene välisvalgustus lahendada hoonete projektiga. Kruntide välisvalgustuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest, standarditest ja juhenditest.

Vastavalt tehnilistele tingimustele:

- 1) Planeeringuga seoses olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- 2) Projektide kooskõlastamine toimub e-teeninduses, www.elektrilevi.ee.
- 3) Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.
- 4) Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

4.6.2. Tänavavalgustus

Planeeringuala serva jääva Kasesalu tänava pikenduse tänavavalgustus on lahendatud varasemalt koostatud tänava ehitusprojektiga „Kasesalu tänava T2 ehitus“⁹. Tänavavalgustus on projekteeritud Kasesalu tänava pikendusele tänava idapoolsele küljele planeeringuga moodustavatest kruntidest teisele poole tänavat.

4.6.3. Sidevarustus

Sidevarustus nähakse ette vastavalt Telia 23.08.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29060549“ (vaata Lisa 3).

Telia Eesti AS kuuluv sidekanalisatsioon paikneb planeeringuala lääneosal ja lõunanurgal, kuhu uusi krunte ei moodustata. Väljaspool planeeringuala asub sidekanalisatsioon planeeringualaga piirneval Kasesalu tänaval ja väljaehitamisel oleval Kasesalu tänava pikendusel.

Planeeritavate kruntide varustamine sidevõrguga on nähtud ette olemasolevast sidekaevust K2335, mis asub planeeringuala kagunurga läheduses olemasoleva Kasesalu tänava ja projekteeritud Kasesalu tänava pikenduse ristmikul. Sidevarustuseks projekteerida ja paigaldada 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisend sidekaevust planeeritava hoonestuseni.

Projekteerimisele ja ehitamisele esitatud tingimused:

- 1) Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m.
- 2) Planeeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale.
- 3) Sidekaevudena kasutada vajadusel KKS tüüpi sidekaevusid.
- 4) Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.
- 5) Projektide kooskõlastamine toimub Telia Eesti AS-i e-teeninduse kaudu.

⁹ „Kasesalu tänava T2 ehitus“ Nordecon AS töö nr P9-2015

- 6) Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@telia.ee), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.
- 7) Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.
- 8) Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.
- 9) Sidekaablite paigaldamise osas lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.
- 10) Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks kehtivad kuni 22.08.2018

Projekteerimisel järgida tehnovõrkudele kehtestatud nõudeid sh lähtuda järgmistest Telia dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded".
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistödele".
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4".
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks Liinirajatise kaitsevööndis".

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.6.4. Veevarustus

Veevarustus nähakse ette vastavalt Tallinna Vesi AS 07.08.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele PR/1743126-1 (vaata Lisa 4).

Planeeringuala läbib AS-le Tallinna Vesi kuuluv DN100 veetoru, mis on planeeritud likvideerida.

Kasesalu tänava pikendusele on ehitusprojektiga „Saue Kasesalu tänava Diapol Granite AS veetrassi ehitusprojekt“¹⁰ projekteeritud veetorustik, millele rajatud liitumispunktidest saavad veevarustuse ka detailplaneeringuga moodustatud krundid pos 1 ja pos 2. Kasesalu tänava pikendusele planeeritud veetorustik ühendatakse Tule tänava olemasoleva veetorustikuga.

Kasesalu tänavale planeeritud veetorustikuga on planeeritud Tule tn 23 kinnistule veeühendus ja liitumispunkt kinnistu ette.

Planeeritava ala ööpäevane tarbevee vooluhulk on kuni 1 m³/d.

Planeeritava krundi pos 1 ööpäevane tarbevee vajadus on tavapärasel kasutusel kuni 0,3 m³/d. Lühiajaline vee vajadus mõnel üksikul päeval aastas on kuni 5 m³/h juhul kui on vaja täita kaugküttevõrku toorveest töödeldud soojuskandjaga ja siis ka mitte kogu päeva jooksul. Päevane vajadus on alla 20 m³/d.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. AS-i Tallinna Vesi antud arvamus detailplaneeringule kehtib 2 aastat.

4.6.5. Reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimise varustus nähakse ette vastavalt Tallinna Vesi AS 07.08.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele PR/1743126-1 (vaata Lisa 4).

Planeeritava ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni vooluhulk on kuni 1 m³/d.

¹⁰ „Saue Kasesalu tänava Diapol Granite AS veetrassi ehitusprojekt“ Schöttli Keskkonnatehnika AS töö nr PP1-2017

Planeeritava krundi 1 ööpäevane reovee kanalisatsiooni kogus on kuni 0,3 m³/d. Vee hetkeline vajadus kaugküttevõrgu täitmiseks ei tähenda kanaliseerimisvajaduse kasvu.

Planeeringuala läbib AS-le Tallinna Vesi kuuluv D250 kanalisatsioonitoru, mis läbib ka moodustatavat krundi pos 2 ja asub krundi hoonestusalal. Seetõttu on osa olemasolevast kanalisatsioonitorust (kaevude nr 20 kuni nr 22) asendatud loode poole planeeritud uue kanalisatsioonitorustikuga. Planeeritud torustiku ühendamiseks olemasolevaga, tuleb kaev nr 20 rekonstrueerida ja kaevu nr 22 lähedusse rajada uus kaev. Haljasalale (krunt pos 4, Kasesalu tn 1) alles jääv kanalisatsioonitoru on nähtud ette rekonstrueerida kuni Tule tänaval oleva kanalisatsioonikaevuni nr 25 ning kaevude hooldamiseks on krundile planeeritud 3 m laiuse pinnastee rajamine.

Planeeringuga moodustatud kruntide pos 1 ja 2 liitumispunktid on planeeritud üldkasutatava sihtotstarbega krundile pos 4 ning reoveed juhitakse krundi läbivasse kanalisatsioonitorustikku.

Kasesalu tn 1 olemasoleva kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimisega seoses on planeeritud Tule tn 23 kinnistule kanalisatsiooniühendus Tule tänaval asuva kanalisatsioonitorustikuga ja liitumispunkt kinnistu ette.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. AS-i Tallinna Vesi antud arvamus detailplaneeringule kehtib 2 aastat.

4.6.6. Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala haljasalade ja katuste sademevesi on ette nähtud immutada kinnistute piires. Sademevee immutamiseks rajada haljasalad lohuga, mis võimaldab sademeveel koguneda ja pinnasesse imbuda.

Moodustatavate kruntide kõvakattega platside sademevesi tuleb koguda kokku. Reostunud sademevesi juhtida liiva-õlipüüdurisse ning seejärel planeeritavasse sademeveepumplasse, kust see juhitakse olemasolevasse sademeveetorustikku Sooja tänaval.

Sademeveepumplal on 10 m laiune kuja, mis ulatub osaliselt hoonestusalale. Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹¹ kohaselt võivad kuja piires asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus- ja laohooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.

Kasesalu tänava pikenduse serva on projekteeritud sademeveetorustik projektiga „Kasesalu tänava T2 projekteerimine“¹², millega on nähtud ette sademeveetorustik pikendatava Kasesalu tänava lääneserva.

4.6.7. Tuletõrje veevarustus

Vee- ja kanalisatsiooni varustus nähakse ette vastavalt Tallinna Vesi AS 07.08.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele PR/1743126-1 (vaata Lisa 4).

Piirkonnas tagatakse normaalolukorras vabarõhk 2x kordsele hoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa. Piirkonnas on AS Tallinna Vesi väitel garanteeritud olemasolevatest ja projekteeritud hüdrantidest välistulekustusvett 15 l/s.

¹¹ Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹ § 3 lg 5, Vabariigi valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171

¹² „Kasesalu tänava T2 projekteerimine“ Nordecon AS töö nr P9-2015

Tuletõrje välisvee saamiseks on planeeringuala serva Kasesalu tänava pikendusele projekteeritud tuletõrjevee hüdrant „Saue Kasesalu tänava Diapol Granite AS veetrassi ehitusprojekt”¹³. Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Tule tänaval (kaugus planeeringualast mööda teed u 200 m).

4.6.8. Soojusvarustus

Soojavarustus nähakse ette vastavalt Adven Eesti AS 19.07.2017 väljastatud „Detailplaneeringu koostamise tingimustele nr DP 74-17” (vaata Lisa 5).

Detailplaneeringuga moodustatakse krunt pos 1, kuhu on planeeritud katlamaja rajamine Saue linna soojusega varustamiseks kaugküttevõrgu kaudu. Planeeritud katlamaja ühendatakse olemasoleva kaugküttevõrguga kahes kohas: DN150 ühendustorustikuga Kasesalu tänaval ja DN250 ühendustorustikuga Sooja tänaval.

Katlamaja projekteerimisel täpsustada kaugküttevõrguga ühendustorustike asukohad.

Projekteerimisele ja ehitamisele esitatud tingimused:

- 1) Projekteerimisel täpsustada servituudi vajadus kaugküttevõrgu kaitsevööndi ulatuses torustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks.
- 2) Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks kehtivad kuni 31.07.2018.

4.7. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide näol on tegemist asjaõiguslike kasutusõigustega, mille puhul õigustatud isikul on ühel või teisel viisil õigus võõrast kinnisasja kasutada ning kinnisasja omanikul lasub kohustus taluda õigustatud isiku tegevust oma kinnisasjal.

Servituudi laius määratakse ehitisel kaitsevööndi ulatuses ja kaitsevööndi ulatus täpsustatakse tehnoorkude projekteerimisel.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks:

Krunt pos 2:

- 1) Servituudivajadus planeeritavale soojustorustikule kaitsevööndi ulatuses u 0 kuni 1 m laiuse ja 8,9 m pikkuse ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 4:

- 1) Servituudivajadus planeeritavale soojustorustiku kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega u 7,1 m (3,3m+0,5+3,3m) võrguvaldaja kasuks.
- 2) Servituudivajadus planeeritavale kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 5 m (2,5m+2,5m) võrguvaldaja kasuks.
- 3) Servituudivajadus planeeritavale sademeveetorustiku kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 5 m (2,5m+2,5m) võrguvaldaja kasuks.
- 4) Servituudivajadus planeeritava veetorustiku kaitsevööndi laiusega u 0,65 kuni 1 m ja pikkuse u 17,4 m ulatuses võrguvaldaja kasuks.

4.8. Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud

Planeeritavatel aladel ei asu ühtegi looduskaitseala, -hoiuala, kaitstava looduse üksikobjekti, kaitstavat liiki ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti. Planeeringualal ei asu ka

¹³ „Saue Kasesalu tänava Diapol Granite AS veetrassi ehitusprojekt” Schöttli Keskkonnatehnika AS töö nr PP1-2017

ühtegi muinsuskaitse ala, objekti ega nende kaitsevööndit, ega ka ühtegi pärandkultuuriobjekti. Planeeringualal ei asu ka rohevõrgustikku, ega maardlaid.

Planeeringualal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- geodeetilise märgi 307 kaitsevöönd kuni teisaldamiseni - krundidel pos 2 ja 4;
- vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid – krundidel pos 2 ja 4;
- sidekanalisatsiooni kaitsevöönd – krundidel pos 2 ja 4;
- elektriõhuliini kaitsevöönd – krundil pos 4;
- gaasitorustiku kaitsevöönd - krundil pos 4.

4.8.1. Geodeetilised märgid

Detailplaneeringuga moodustatava krundi pos 2 loodenurgas asub kohaliku võrgu II järgu geodeetiline märk nr 307 (ID 211123). Planeeringuala edela nurgast lõunas asub kohaliku võrgu I järgu geodeetiline märk nr 1762 (ID 42407). Mõlemal geodeetilisel märgil on kaitsevöönd ulatusega 3 m. Mõlemad geodeetilised märgid on koos kaitsevööndiga kantud põhijoonisele.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Seetõttu tuleks geodeetiline märk teisaldada enne ehitustööde teostamist:

- geodeetiline märk nr 307 - krundi pos 2 piirdeaia rajamisel;
- geodeetiline märk nr 1762 – planeeritud veetorustiku ja/või gaasitorustiku rajamisel.

4.9. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Tööstushoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda ka standardist EVS 812-4 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

Tuletõrje välisvee saamiseks on planeeringuala serva Kasesalu tänava pikendusele projekteeritud tuletõrjevee hüdrant „Saue Kasesalu tänava Diapol Granite AS veetrassi ehitusprojekt“¹⁴. Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Tule tänaval (kaugus planeeringualast mööda teed u 200 m). Piirkonnas on AS Tallinna Vesi väitel garanteeritud olemasolevatest ja projekteeritud hüdrantidest välistulekustusvett 15 l/s. Tuletõrje veega seonduvat on käsitletud ptk 4.6.7. Tuletõrje veevarustus.

Tuleohutusest tulenevalt on ehitise kasutamise liigitus: Tööstus- ja laohooned - VI kasutusviis. Planeeritaval alal on lubatud minimaalne tulepüsivusklass krundil pos 1 (katlamaja) TP-2 ja krundil pos 2 (tootmis- või laohoone) TP-3. Krundile pos 2 on võimalik rajada kas ühekorruseline hoone väikseima tulepüsivusklassiga TP-3 või kahekorruseline hoone väikseima tulepüsivusklassiga TP-2. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass täpsustada edaspidise projekteerimise käigus vastavalt eelpool mainitud määrusele. Minimaalne tulepüsivusklassid on toodud ka joonise 4. „Põhijoonis“ tabelis „Kruntide kasutamise tingimused“.

Standardi EVS 812-6:2012 tabel 2 alusel on VI kasutusviisiga ehitiste 2. tuleohuklassi hoonel piirpindala kuni 2 000 m² ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk (Q_o) vajadus 20 l/s 3 tunni jooksul.

Arvestades, et planeeritud katlamajas kasutatakse kütusena märga puiduhaket, ning projekteeritavad hooned on väikese pindalaga (pos 1 kuni 800 m² ja pos 2 kuni 200 m²) saame

¹⁴ „Saue Kasesalu tänava Diapol Granite AS veetrassi ehitusprojekt“ Schöttli Keskkonnatehnika AS töö nr PP1-2017

interpoleerimise teel 50% võrra vooluhulga vajadust vähendades planeeringuala välistulekustutusvee vajaduseks 10 l/s 3 tunni jooksul.

Katlamaja katlaruumis on põlevmaterjali kontsentratsioon väga väike ning tekkida saavad ainult lokaalsed põlengud. Kõrgema vooluhulga vajadus võib olla ainult suurema eripõlemiskoormusega märja puidu hakke laoruumis pindalaga 150 m², mis on rohkem kui 13 korda väiksem maksimaalsest võimalikust pindalast standardiga ette nähtud vooluhulga kohta.

AS Tallinna Vesi garanteerib Kasesalu tn pos 1 ette projekteeritud hüdrantile vee vooluhulga 15 l/s. Seega tagab see hüdrant väliskustutusvee vajaduse. Lisaks sellele saab vajadusel kasutada kustutusvett ka Tule tänava hüdrandist.

4.9.1. Krundi pos 1 (katlamaja) tuleohutuse tagamine

Planeeritav katlamaja projekteeritakse tulepüsivusklassiga TP-2, kuulub 2. tuleohutusklassi, tulekaitsetasemega I. Hoone konstruktsioonid on peamiselt mittepõlevad või vähemalt B klassi tuletundlikkusega ning ei osale põlemisel.

Tuleohutuse tagamiseks võetakse hoones ja territooriumil kasutusele esmased tulekustutusvahendid (kustutid), piksekaitse, turvalgustus, automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem, suitsueemaldussüsteem. Tulekustutid paigaldatakse: 1 kustuti iga 60 m² kohta.

Katlamajas on planeeritud kasutada madala tuleohtlikkusega kütust - märja puiduhaket. Suurema põlemiskoormusega ruumiks on katlamaja kütuseladu, kus hoiustatakse märja hakkepuitu. Katlamaja töötab märja kütusega, mille niiskusesisaldus on minimaalselt 35% ja maksimaalselt 60%. Katlamaja kütuse etteandesüsteem (laoruumist katlaruumi) varustatakse dubleeritult automaatse tulekustutussüsteemiga. Kustutussüsteemid paigaldatakse kütuselao ning katlaruumi vahelisele kütusetransportöörile. Kustutussüsteemi tööpõhimõte – nimetatud kohtadesse paigaldatakse ette temperatuuriandurid koos omajõulise temperatuuriregulaatoriga, mis avab automaatselt temperatuuri tõustes ventiili ehk avatakse kustutusvee juurdepääs. Andurite rakendumisel kütuse etteanne seiskub ning käivitub alarm.

Kõik läbiviigid seinast isoleeritakse kivivillaga, mille mahukaal on 100 kg/m³ ja maksimaalse töötemperatuuriga vähemalt 600°C. Tehnosüsteemide läbiminekul tuletõkkekonstruktsioonist tihendatakse läbiviik selliselt, et nõutav konstruktsiooni tulepüsivus oleks tagatud. Kommunikatsioonide läbiviikude lahendus teostada vastavalt valitud toote nõuetele.

4.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb planeeringuala idaosast (tootmismaad) heakorrasstatud ala.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- ehitada välja Kasesalu tänava tänavavalgustus;
- tagada hea nähtavus kruntidel (teede ja hoonete vaheline hea nähtavus) ning projekteerida ja ehitada välja hoonete, ümbruse ning parkimisala valgustus;
- kasutada vandalismikindlaid konstruktsioone;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, tõkkepuud, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritavad alad korras.

Hea vaade hoonete akendest ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstab ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

5. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeeringu elluviimine tootmisaadel on jagatud kaheks ehitusetapiks:

1. rajatakse Kasesalu tänava pikendus koos tehnovõrkudega;
2. arendatakse välja tootmismaa krundid.