

Sisukord

I. KOOSKÖLASTUSED

II. ILLUSTRERIV MATERJAL JA SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED
4. KEHTIVAD PIIRANGUD JA KITSENDUSED
5. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 5.1 Üldlahendus
 - 5.2 Maakasutus – uus krundijaotus ja kruntide kasutuse sihtotstarve
 - 5.3 Krundi ehitusõigus
 - 5.4 Arhitektuurinõuded
 - 5.5 Tehnilised näitajad
 - 5.6 Uued servituudid ja piirangud
 - 5.7 Liikluskorraldus
 - 5.8 Haljastus
 - 5.9 Vertikaalplaneering
 - 5.10 Jäätmed
6. TEHNOVÕRGUD
 - 6.1 Veevarustus
 - 6.2 Kanalisatsioon
 - 6.3 Sadeveekanaliseerimine
 - 6.4 Elektrivarustus
 - 6.5 Sidevarustus
 - 6.6 Soojavarustus
7. TULEKAITSE ABINÕUD
8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

III. GRAAFILINE OSA

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| 1. Väljavõtte üldplaneeringust | M 1 : 10000 |
| 2. Asukoha skeem | M 1 : 10000 |
| 3. Situatsiooniskeem | |

4. Tugiplaan	M 1 : 500
5. Krundijaotusplaan	M 1 : 1000
6. Trasside koondplaan	M 1 : 500
7. Detailplaan	M 1 : 500
7.1 Tee ristlõige 1-1	M 1 : 100

IV. LISAD

1. Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 168, 11 märts 2008 a.
2. Ajalehe väljavõtted
3. AS Eesti Energia väljastatud tehnilised tingimused nr. 149153
4. Harku Vallavalitsuse Tammi tee liikluskorralduse projekteerimise tingimused
5. AS Kovek üldtingimused ÜVK võrkude planeerimiseks
6. Tuletõrje hüdrantide paiknemise joonis
7. Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020, Laabi kogumisala. Koostaja: Europolis OÜ

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev Kellu kinnistu detailplaneering on valminud 2008. aastal AS Nordecon tellimusel.

Detailplaneeringu koostamisega tegeles DAGOpen OÜ projektbüroo.

Planeeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 168, 11 märts 2008 a. , millega algatati detailplaneering *Harju maakonnas Saue vallas Vatsla küla KELLU kinnistul* (vt. III LISAD 1.).

Töö nimetusega "Kellu kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt esitatud tellimuse lähteseisukohtadele.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud või hetkel koostamisel olevate töödega:

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr 006, 25 august 2005);
- Saue valla ehitusmäärus;
- DAGOpen OÜ poolt varem koostatud „Betooni kinnistu detailplaneering“, töö nr. 06 – 71;
- AS Teede Tehnokeskuse poolt koostatud töö nr 107 „T-11 ja T-11390 Juuliku-Tabasalu ühendustee eelprojekt“;
- Casa Projekt OÜ poolt varem koostatud „SERVA ja OTSA kinnistute detailplaneering“, töö nr 58/05.
- Casa Projekt OÜ poolt koostamisel olev „RANNAMÕISA KÜLAS TAMMI TEE JA HARKU-RANNAMÕISA TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING“, töö nr 14/07.

Detailplaani koostamisel on aluskaardina kasutatud AS Eesti Ehituse poolt septembris 2008 a. koostatud digitaalset maa-ala ja tehnovõrkude plaani, M 1 : 500, töö nr. TP-630 nimetusega „AS Eesti Ehituse lao plats“ (Tammi tee 51, Vatsla küla, Saue vald, Harjumaa).

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ projektbüroo töögrupp koosseisus:

Mart Viirand	planeerija;
Jüri Kuusemets	arhitekt;
Jüri Karl Kuusemets	projektijuht.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kellu kinnistu jagamine kolmeks uueks kinnistuks. Kaheks eraldi äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistuks ning üheks transpordimaa kinnistuks. Kruntidele määratakse ehitusõigus ja planeeritakse vajalik infrastruktuuri.

3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

Planeeritav Kellu kinnistu (katastritunnus 72701:001:0652) suurusega 20 893 m², paikneb Saue vallas, Vatsla külas, Tammi tee ja Harku-Rannamõisa maantee (katastritunnus 72701:001:0065) ristumiskohas, Harku valla piiri ääres. Piirnedes nii idast, lõunast, läänest kui loodest Betooni kinnistuga (katastritunnus 72701:001:0651). Kinnistu kirde suunaline osa piirneb Tammi teega (maantee kaitsevööndipiir 20 m äärmise sõidurea teljest).

Kellu kinnistu on lauge reljeefiga ning valdavalt killustikuga kaetud pinnasega ala.

Kinnistul asub lammutatav viihall, koos parkimis- ja ladustamisalaga.

Kogu kinnistut ümbritseb ca 2 m kõrgune betoonelementidest müüraed.

Planeeringuala sisse jääb kuivendus kraav, mis asub kinnistu loode poolse tipu piiril.

Maaüksust läbivad keskelt 0,4 ja 10 kV elektri maakaablid lammutatava viihalli ja välisvalgustuse tarbeks. Mõõda Kellu kinnistu loode piiri kulgeb olemasolev veetrass ja 0,4 kV maakabel, Betooni kinnistul asuva kaalumaja tarbeks.

Olemasolev sidekaabel jõuab kinnistule Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee ristmikul asuvast sidekapist.

Kellu kinnistu olemasolev vee- ja kanalisatsioonitrass saavad alguse krundi kagu osas asuvast Betooni kinnistu olemasolevast vee- ja kanalisatsioonitrassist. Veetrass kulgeb kinnistu keskelt edasi Kellu kinnistu edela piirini ühinedes seal Betooni kinnistu veeringega. Kanalisatsioonitrass kulgeb kinnistul asuva viihallini ning suubub Betooni kinnistu põhja osas paiknevasse 25 m³ kogumismahutisse.

Kellu kinnistu sihtotstarve on tootmismaa. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ca 27 492 m².

4. KEHTIVAD PIIRANGUD JA KITSENDUSED

Harku-Rannamõisa kõrvalmaantee (T-11191) on planeeringu koostamise hetkel antud lõigul II klassi maantee, mille maantee kaitsevööndi laius on 50 m ja sanitaarkaitsevööndi laius 200 m. Tammi tee aga kohalik tee, mille teekaitsevööndi ja sanitaarkaitsevööndi laius on 20 m.

Perspektiivsel Tabasalu-Juulikuu I klassi maanteel on sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast ning Tammi tee II klassi maantee, mille maantee kaitsevööndi laius on 50 m äärmise sõidurea teeteljest ja sanitaarkaitsevöönd 200 m sõidutee servast, vastavalt AS Teede Tehnokeskuse poolt koostatud tööle nr. 107, „T-11 ja T-11390 Juuliku-Tabasalu ühendustee eelprojekt”.

Pikki maanteed planeeritavate kommunikatsioonide korral arvestada, et kommunikatsioonid on lubatud paigaldada tee maa-alale, kuid mitte tee konstruktsioonidesse.

Kellu kinnistule jäävate kommunikatsioonide ja rajatiste piirangud:

- Sidekaabel - kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit;
- Veetrass - kaitsevöönd 2 m mõlemale poole trassi;
- 0,4 kV elektri maakaabel - kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablit;
- 10 kV elektri maakaabel - kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit;
- Kanalisatsioonitrass - kaitsevöönd 2 m mõlemale poole trassi.

Kuivenduskraavi kallastel on 1 m laiune veekaitsevöönd.

Kinnistut läbivatele trassidele ja liinidele näha ette pikki koridore 2 - 4 m laiused servituudid liini valdaja kasuks.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimisnormidest EPN 10.1 ning ehitisele ja selle osale esitatavate tuleohutusnõuetest (VV määrus nr.315 27. okt. 2004);
- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätted.
- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõigusseaduse § 15.
- Maaüksusele kehtestatakse pikki trassikoridore 2-4 m laiused liiniservituudid omaniku kasuks liinide rajamiseks ja hooldamiseks.
- Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.
- Detailplaani kraavi ja veetrassi järgselt seatakse kruntidele veejuhtimisservituudid.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on:

1. Kellu kinnistu suurusega **20893 m²** jagamine kaheks äri- ja tootmismaa ning üheks transpordimaa kinnistuks.
2. Planeeritud kinnistutele ehitusõiguse seadmine äri-, lao- või tööstushoonete rajamiseks. Kruntide sihtotstarve ja hoonestustingimuste määramine ning

juurdepääsuteede ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringus on püütud võimaluste piires säilitada väljakujunenud struktuure lähtudes nii Saue valla üldplaneeringust, Saue valla ehitismääruse nõuetest kui ka kinnistu omaniku soovidest.

Uutele äri- ja tootmismaa kinnistutele on antud projektiga planeeritud büroo- ja laohoone koos kahe varjualusega masinate tarbeks, kuid vastavalt kinnistu omaniku soovidele võib uutele kinnistutele rajada ka teenindus-ärihooneid või keskkonna sõbralikku tootmist.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- Harku-Rannamõisa mnt. on antud lõigul II klassi manatee, maantee kaitsevööndi laius on 50 m, sanitaarkaitsevööndi laius 200 m;
- Tammi tee on kohalik maantee 20 m laiuse maantee kaitse- ja sanitaarkaitsevööndiga vastavalt TEESEADUSE §13.3-le.
- planeerida optimaalne sõidukite ja veokite liikumis- ning laadimislahendus, mis tagaks lokaalse juurdepääsu tuletõrje veevõtu hüdrantile ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (betoon, metall, kivi, puit, mitteläikiv plekk).

5.2 Maakasutus – uus krundijaotus ja kruntide kasutuse sihtotstarve

Planeeritud uus krundijaotus: Pos. 1 – 10 594 m²
Pos. 2 – 8 769 m²
Pos. 3 – 1 528 m²

Planeeritud krundi suurus ja katastriüksuse sihtotstarve:

Pos. Nr.	Krundi suurus m ²	Katastriüksuse sihtotstarve %
1	10 594	Tootmismaa T 50 Ärimaa Ä 50
2	8 769	Tootmismaa T 50 Ärimaa Ä 50
3	1 528	Transpordimaa L 100

Krundi nimetus ja suurus täpsustatakse katastriüksuste moodustamise käigus.

5.3 Krundi ehitusõigus

Detailplaanil on näidatud ehituskeelualad ja perspektiivsed hoonestus alad.

Planeeritud uute kruntide ehitusõigus:

Pos. 1

- Suurim korruselisus – 2;
- Suurim hoonealune pind – 3000 m²;
- Hoonete arv krundil – 3 (1 büroohoone ning kuni 2 laohoonet);
- Hoonete suurim kõrgus maapinnast – 12 m, katuse kalle – 0 - 20° vastavalt koostatavale projektile;
- Hoonete vähim tulepüsivusaste – hoonete vähim tulepüsivusaste TP3, TP2 (ühe-kahekorruseline), TP1 (kuni kaks korrust);

Pos. 2

- Suurim korruselisus – 2;
- Suurim hoonealune pind – 2600 m²;
- Hoonete arv krundil – 3 (1 büroohoone ning kuni 2 laohoonet);
- Hoonete suurim kõrgus maapinnast – 12 m, katuse kalle – 0 - 20° vastavalt koostatavale projektile;
- Hoonete vähim tulepüsivusaste – hoonete vähim tulepüsivusaste TP3, TP2 (ühe-kahekorruseline), TP1 (kuni kaks korrust);

Rajatavate hoonete eskiis tuleb kooskõlastada Saue Vallavalitsusega.

Maantee sanitaarkaitsevööndis olevatel hoonetel:

- Olme-bürooruumides ei või müratase ületada 45 dBA. Eeltoodud nõue on täidetud kui olme-bürooruumide Harku-Rannamõisa maantee poolsete välispiirete transpordimüra isolatsiooni indeks vastavalt EVS 842:2003 tab. 63 on vähemalt 30dB;
- Teepoolsetel akendel soovitavalt kasutada 3x klaaspakette ja müra summutavaid aknaraame;
- Kasutada massiivsemaid piirdekonstruktsioone.

5.4 Arhitektuurinõuded

Kavandatavate kruntide hoonestus projekteerida visuaalselt vaadeldava ühtse arhitektuurse tervikuna. Arhitektuurne lahendus peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset ning arvestama hoonestuse teele suunatud atraktiivsusega, kuid samas tagama ka koha maastikukujundusliku terviklikkuse. Teelt vaadatuna peaks lahendus olema eeskätt esinduslik, lao-, äri või tootmishoonetele omase funktsionaalse käsitlusega. Hoonestuseks ei ole sobilik kasutada tüüpeid monotoonseid plekkkangaare.

Värvitoonid peavad olema soojad, röömsad ja üldmuljes pastelsed. Soovitav ei ole Tammi tee äärsesse kinnistu osasse projekteerida laadimisplatse või estakaade.

Eelkõige peaks seal olema ettevõtete esinduskaupluste võimalus, büroo- ja laohooned, kergetööstus või keskkonnasõbralik tootmine.

Kohustuslikke ehitusjooni planeeringus ei kavandata, küll aga ei tohi hooned uutel kruntidel paikneda väljaspool hoonestusala.

Rajatavate hoonete põhimahu suunad paralleelsed või risti Tammi teega.

Arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust riigimaanteel (Põhisedus § 32).

Uutele kruntidele planeeritud hoonete arhitektuursed nõuded:

Krunt POSITSIOONIGA 1:

Krundile rajatavate ehitiste maksimaalne hoonealune pind kokku kuni 3000 m².

Krundil asub kaks hoonestusala, kagu poolne ja edela poolne hoonestusala.

Kagu poolne büroo- ja laohoone (hoonestus võib olla ka äri, teeninduse või tootmise eesmärgil)

- Suurim korruselisus – 2;
- Suurim hoonealune pind – 1200 m²;
- Hoone suurim kõrgus maapinnast – 12 m, katuse kalle – 0 - 20° vastavalt koostatavale projektile;

Edela poolne laohoone (hoonestus võib olla ka äri, teeninduse või tootmise eesmärgil)

- Suurim korruselisus – 2;
- Suurim hoonealune pind – 1800 m²;
- Hoone suurim kõrgus maapinnast – 10 m, katuse kalle – 0 - 20° vastavalt koostatavale projektile

Kui krundi edela osasse jäävale hoonestusalale rajatakse kaks hoonet tuleb hoonete omavaheline kaugus eelnevalt kooskõlastada Saue valla arhitektiga.

Krunt POSITSIOONIGA 2:

Krundile rajatavate ehitiste maksimaalne hoonealune pind kokku kuni 2600 m².

Krundil asub kaks hoonestusala, kagu poolne ja edela poolne hoonestusala.

Kagu poolne büroo- ja laohoone (hoonestus võib olla ka äri, teeninduse või tootmise eesmärgil)

- Suurim korruselisus – 2;
- Suurim hoonealune pind – 1200 m²;
- Hoone suurim kõrgus maapinnast – 12 m, katuse kalle – 0 - 20° vastavalt koostatavale projektile;

Edela poolne laohoone (hoonestus võib olla ka äri, teeninduse või tootmise eesmärgil)

- Suurim korruselisus – 2;
- Suurim hoonealune pind – 1400 m² (kui rajatakse kaks laohoonet, ei tohi nende hoonealune kogupind kokku seda ületada. Laohoonete omavaheline kaugus eelnevalt kooskõlastada Saue valla arhitektiga);
- Hoone suurim kõrgus maapinnast – 10 m, katuse kalle – 0 - 20° vastavalt koostatavale projektile

Kui krundi edela osasse jäävale hoonestusalale rajatakse kaks hoonet tuleb hoonete omavaheline kaugus eelnevalt kooskõlastada Saue valla arhitektiga.

5.5 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava Kellu kinnistu suurus -	20 893 m ²
2. Suurim hoonealune pind -	5 600 m ²
3. Hoonestuse osa -	9,6 %
4. Hoonestusala krundi pinnast -	35 %
5. Planeeritud krunte -	3

5.6 Uued servituudid ja piirangud

Lisaks olemasolevatele piirangutele (vaata 4. KEHTIVAD PIIRANGUD), tekitab uus planeerimislahendus uue perspektiivse 10 kV elektri maakaabli ning side-, kanalisatsiooni-, sadevee-, vee- ja gaasitrassi kaitsevöönditega 1-2 m mõlemale poole trassi, vastavalt Casa Projekt OÜ poolt varem koostatud, „SERVA ja OTSA kinnistute detailplaneeringu“ tööle nr. 58/05 ja tööle nr 14/07 „RANNAMÕISA KÜLAS TAMMI TEE JA HARKU-RANNAMÕISA TEE vahelise ala detailplaneering“ järgi. Vastavalt AS Eesti Energia väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 149153 (vt. LISAD), planeeringuala elektrienergiaga varustamise tarbeks planeeritud uuele 10 kV elektri maakaabelliinile, seab planeering 1 m kaitsevööndi mõlemale poole kaablit ning servituudi liini valdaja kasuks.

Kõikidele kinnistut läbivatele trassidele ja liinidele näha ette pikki koridore 2-4 m laiused servituudid liini valdaja kasuks.

5.7 Liikluskorraldus

Planeering näeb ette uutele kruntidele Tammi teelt kaks kahesuunalist mahasõidu. Liikluskorraldus kinnistutel on organiseeritud vastavalt liiklusohutus nõuetele, suunates veokid büroohoone taha laadimisalale laohoonete lähedusse (vt. GRAAFILINE OSA, detailplaan). Tammi tee äärde on jalakäijate tarbeks planeeritud 3 m laiune kergliiklustee koos tänavavalgustusega. Vastavalt Casa Projekt OÜ poolt koostamisel olevale „RANNAMÕISA KÜLAS TAMMI TEE JA HARKU-RANNAMÕISA

TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING“, töö nr 14/07, on Tammi teest põhja poole kantud ka perspektiivne kergliiklustee.

Uutele pos. 1 ja pos. 2 kinnistule on sõiduautode tarbeks planeeritud Tammi tee äärde: pos. 1 kinnistule - 30 kohaline autoparklad ja pos. 2 kinnistule - 38 kohaline autoparkla. Väljaspool tööaega on sissesõidud kinnistutele suletud.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Detailplaneeringuga ette nähtud pos. 1 kinnistu 30 parkimiskohta ja pos. 2 kinnistu 38 parkimiskohta vastab normatiivile.

Planeeringuga moodustatakse uus kergliiklustee maaüksus suurusega 1528 m².

Mahasõidud on kahesuunalised teekatte laiusega 7 m ja 2 m laiuse jalakäijate teega. Kõik rajatavad teed ja parklad planeeringualal on asfaltkattega.

Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurga 10 x 150 m (10 m kaugusele kohaliku tee servast juurdepääsutee teljele, 150 m mõlemale poole kohaliku tee äärmise sõidurea teljele) teeäär.

5.8 Haljastus

Uute kinnistute äärde trassidest vabale alale ja Tammi tee äärde, kuid mitte nähtavuskolmnurgale, istutatakse kõrghaljastust tõkestamaks tolmu levikut ja ilmestamiseks vaateid kinnistutele. Vastavalt detailplaani joonisele rajatakse parkimisala ümbrusse murukate. Haljastuse osa moodustab mõlemal kinnistul 15% krundi pindalast.

Kinnistuid jääb ümbritsema olemasolev ca 2 m kõrgune betoon aed, mida uuendatakse vastavalt detailplaani joonisele. Inimeste tarbeks rajatakse hoonete ümber kivist või asfaldist jalgrajad. Kinnistud kaetakse välisvalgustusega ja varustatakse valvekaameratega. Pääsud kinnistutele tõkestatakse värava või tõkkepuuga.

Uute kinnistute haljastuse lahendus täpsustatakse hooneprojektide koosseisus.

5.9 Vertikaalplaneering

Olemasolev maapind on võrreldes Tammi teega samal tasapinnal. Seega on maapinna planeeritud muutus minimaalne.

Uutel hoonestavatel kinnistutel on teede ja platside piki- ja põikkalded planeeritud nõnda, et oleks tagatud vihmavee juhtimine restkaevude kaudu sadeveedrenaaži. Teed on planeeritud 1 % pikikaldega ja 2-2,5 % põikkaldega.

Planeeritud kinnistute äri-, lao- või tööstushoonete ümbrus, uued laoplatid ja uued krundi siseteed planeeritakse projektide koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Täitmisel võib kasutada inertseid ehitusmaterjale ja mineraalset pinnast (kruus, liiv jms.). Põhjalikum info hoonete, platside ja teede projektiga.

5.10 Jäätmed

Olmeprügi kogumine ja äravedu uutelt kinnistutelt toimub kokkuleppel ettevõtte ja jäätmete äravedu teostava ettevõttega.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1 Veevarustus

Arvestuslik planeeritud edasine veekulu oleks järgmine:

1. Olme- ja joogivesi 2 X 6 m³/ööpäevas

Planeeringuala uute kinnistute olme- ja joogivesi saadakse, vastavalt Saue valla ÜVK arengukavaga kohaselt piirkonda teenindava Otsa kinnistu olemasolevast puurkaevust, liitumispunkt asub Otsa kinnistul (vt. GRAAFILINE OSA, Trasside koondplaan).

Plastist veetoru paigaldatakse liivalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

Vastavalt kinnistu vajadusele võib vee tarbimise planeeritud keskmist ööpäevast hulka suurendada, kui seda suudab tagada vastav vee-ettevõtte.

Detailplaneeringule on AS Kovek väljastanud tehnilised üldtingimused ÜVK võrkude planeerimiseks nr. 2010-11-103 (vt. LISAD).

6.2 Kanalisatsioon

Arvestuslikust planeeritavast 2 X 6 m³ ööpäevasest veenormist kanaliseeritakse planeeritud kinnistute heitveed, vastavalt Saue ja Harku valla ÜVK arengukavaga kohaselt, kas Tammi tee äärde planeeritavasse perspektiivsesse kanalisatsioonitrassi, liitumispunkt perspektiivse trassiga näidatud joonisel (vt. GRAAFILINE OSA Detailplaan ja Trasside koondplaan) või suunatakse reoveed kinnistult Tammi tee ja Harku-Rannamõisa T-11191 ristumiskohta projekteeritava reoveepumpla kaudu ehitatavasse Hүүru küla ühiskanalisatsioonisüsteemi teenindavasse peasurvekorustikku Vatsla tee ja riigitee Harku-Rannamõisa T-11191 ristumiskohal (vt. GRAAFILINE OSA, Detailplaan ja Situatsiooniskeem ning LISADES väljavõtet Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020, Laabi kogumisala. Koostaja: Europolis OÜ). ÜF projekti lisarahastamise korral on võimalik reoveekanaliseerimine suunata Vatsla aiandusühistute maa-alale rajatavasse ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Detailplaneeringule on AS Kovek ÜVK võrkude planeerimiseks väljastanud tehnilised üldtingimused nr. 2010-11-103 (vt. LISAD).

6.3 Sadeveekanaliseerimine

Planeeringu alal tuleb ehitada välja uus sajuvete kanalisatsioonitrass. Ala vajab uutelt asfaltpindadelt ja hoonestuse ümbrusest sadevete ärajuhtimist.

Uute pos. 1 ja pos. 2 kinnistute parklatesse ja uutele laoplatsile on planeeritud sajuvete kogumiseks kott-restkaevud, kust edasi juhitakse sadeveed läbi õli-, muda ja liivapüüduuri, millest edasi valguvad settinud veed läbi olemasoleva truubi planeeringu ala loode tipus Serva kinnistul asuvasse olemasolevasse ajaloolisesse kuivenduskraavi. Kust edasi on eelvooludena võimalik kasutada olemasolevaid ja projekteeritavaid lähipiirkonna äravoolu- ja kuivenduskraave, mis tuleb vastavalt vajadusele süvendada ning millede eelvooluks on Vääna jõgi (vt. GRAAFILINE OSA, Situatsiooniskeem). Sademevee ärajuhtimiseks kasutatavale kraavile näha ette vastavad abinõud ja koostada vajalikud projektid, kuivenduskraavi nõuetekohase toimimise tagamiseks.

Olemasolevate kraavide seisukorra kohta looduses ning nende läbilaskevõime suhtes on oma lühiiseloostuse andnud AS Maa ja Vesi ning Kose Maakorralduse OÜ, mis on lisatud planeeringu kausta kooskõlastuste koosseisu Põllumajandusameti Harju keskuse läbivaatamiskirja järele (vt. KOOSKÕLASTUSED).

Uute kinnistute kasutamine toimub eeldusel, et planeeritud sadevee lahendus kuni eelvooluks oleva Vääna jõeni toimib korrektselt.

Uute kruntide büroohonete ja neid ümbritseva asfaltkattega ala peale on kokku arvatud sajuvee maksimaalseks vooluhulgaks ca 40 l/s. Enne puhastatud sajuvete juhtimist pinnavee ärajuhtimise kraavi peab olema reostustaseme proovi võtmise võimalus. Büroohonete taha jäävale platsile rajatakse sajuvee kanalisatsiooni lahendus vastavalt vajadusele ja laohonete täpsele paigutusele (joonistel näidatud soovituslik skeem).

Hoonete projekteerimisel lahendatakse sajuvete kogumine hoone ümbrusest. Väikestelt platsidelt valguvad sajuveed pinnasesse.

Perspektiivis võib vastavate võimaluste avanemisel kanaliseerida planeeringu ala sadeveed Tammi tee äärde planeeritavasse sajuvete kanalisatsiooni (vt. GRAAFILINE OSA, Detailplaan, Trasside koondplaan), liitumispunkt perspektiivsel trassil ja trassi asukoht täpsustatakse vastavate projektide valmimisel.

Detailplaneeringule on AS Kovek väljastanud tehnilised üldtingimused ÜVK võrkude planeerimiseks nr. 2010-11-103 (vt. LISAD).

6.4 Elektrivarustus

Uute kinnistute tööpäeva tipptunni keskmine maksimaalne tarve jääb vahemiku 2 X 400 - 450 kW. Planeeritud büroo- ja laohonete orienteeruv tarbitav võimsus ulatub u. 2 X 150 kW. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: 2x(3x1000 A).

Planeeringu ala elektriga varustamine on lahendatud vastavalt AS Eesti Energia väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 191262 (vt. LISAD), milles nähakse ette piirkonda uus 10/0,4 kV kahetrafoline komplektalajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV kaabelliinidega Tabasalu toitejaama Harku ja Restauraatori 10 kV fiidrite õhuliinidelt (vt. GRAAFILINE OSA, Detailplaan ja Trasside koondplaan). Liitumispunkt OÜ-ga Jaotusvõrk asub: Tarbija toitekaabli kingadel alajaama 0,4 kV jaotusseadmes. Mõõtekilp paigaldatakse alajaama kõrvale. Rajatavate

maakaabelliinide tarbeks kehtestatakse alale liiniservituut ja alajaamale maakasutusleping.

Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojektis kõigi elektrikilpide ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Jaotusvõrgu elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist ja liitumist.

Maksmine toimub vastavalt oma tarbimisele AS Eesti Energiale. Kõigile planeeritavatele kaabelliinidele nähakse ette servituudid omaniku kasuks.

6.5 Sidevarustus

Sidevarustus planeeringualal on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 10883110 (vt. GRAAFILINE OSA, Detailplaan ja Trasside koondplaan).

Detailplaneeringus nähakse planeeritavatele äri- ja tootmishoonete jaoks kaablikanaliseerimisrass, nähes ette sidekanalitoruga sisendi igasse planeeritavale äri- ja tootmishoonesse. Planeeritav kaablikanaliseerimisrass on seotud Tammi tee äärde, Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneeringuga (koostatud Casa Projekt OÜ poolt) planeeritud sidetrassiga.

Kõigile planeeritavatele sidetrassidele nähakse ette servituudid omaniku kasuks.

6.6 Soojavarustus

Planeeritud kinnistute hoonete soojaga varustamine toimub lokaalse kütte baasil (kohalik katlamaja). Kütte liigid ja katelde või katlamajade asukohad selguvad edasiste hooneprojektide käigus.

7. TULEKAITSE ABINÕUD

Uutele planeeritud kinnistule on lubatud rajada hooneid kuni 20 000 m³ kubatuuriga. Uutele kinnistule rajatava büroo-laohoone planeeritav kubatuur on 10 000 m³.

Ehitise kasutus otstarbest tulenevalt on tööstus- ja tootmishoonetel VI ning büroo- ja administratiivhoonetel V kasutusviis.

Kuni 20 000 m³ kubatuuriga tööstus- ja laohoone tulekustutusvee normveehulgad on:

- TP1 hoone puhul 10 l/s,
- TP2 hoone puhul 15 l/s ja
- TP3 hoone puhul 20 l/s.

Tulekahju normatiivne kestvus on kuni 3 tundi. Üle 15 l/s tuletõrje vett vajavate hoonete tuletõrje lisavesi lahendatakse eelprojekti koosseisus.

Uue sissesõidu kõrvale on planeeritud tuletõrjehüdrant, mis ühendatakse Tammi tee äärde planeeritud veetrassiga.

Kõrval paikneval Betooni kinnistul asuvad Kellu kinnistust ca 100 m kauguses, kinnistu keskosas kaks omavahel eraldi seisvat tuletõrjehüdranti (vt. IV. LISAD) , mis on ühendatud kinnistu ida osas asuvate $V = 2 \times 250 \text{ m}^3$ veemahutite ja II astme pumbaga Betooni kinnistu hüdrantidele on ööpäeva ringne ligipääs, kuna Betooni kinnistul on ööpäeva ringne inimvalve. Tuletõrjevesi vastab EVS 812 – 6-le.

Rajatavate hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr. 315 nõuetest.

Hoonete vähim tulepüsivusaste on TP3, TP2 (ühe-kahekorruseline), TP1 (kuni kaks korrust).

Hoone projekteerimisel lähtuda Ehitiste tuleohutusnõuetest EPN 10.1, 10.2, 10.11, 10.8, VV 2004 a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning EVS 812 – 4:2005 Ehitise tuleohutus - Tööstus ja laohooned.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID MEETMED

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579).

Eestis on koostatud ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.*

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Kellu kinnistu on jagatud kaheks äri- ja tootmishoone krundiks.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st. oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuurisel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringselt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine ja dūnaamilise pettevalgustuse loomine. Piirkonna turvalisuse tagamine tuleb lahendada koostöös piirkonna teiste ettevõtetega, politsei ja turvafirmadega.

Koostas: J. Kuusemets