



Majandustegevuse registri
majandustegevusteed nr

EEP002309, EPE001096, EEP003399, EEO003543, EPE000728, EEO002677, EEH005991,
EEP003313, EPE001021, ELK000017, EEG000274, EEK000863, TEL001831, TGP000255

K-Projekt Aktsiaselts rg-kood 12203754 Ahtri tn 6a, 10151 TALLINN tel 626 4100 fax 626 4101 e-mail: kprojekt@kprojekt.ee

TÖÖ nr: 18124

HUVITATUD ISIK: BC Arenduse OÜ

**HUVITATUD ISIKU
AADRESS: Liivalaia tn 33, Tallinn 10118
Kaido Saveljev, tel 504 4466**

ASUKOHT: Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa

**LAAGRI ALEVIK KORU TN 11, 13 JA 19
KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Juhataja Rein Annusver

Konsultant Ülle Kadak

Projektijuht Heigo Jänes

Arhitekt Inga Orav

TALLINN 2019

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu algatamise korraldus (Saue Vallavalitsuse 16.01.2019 korraldus nr 61)
- 2 BC Arenduse OÜ algatamise taotlus koos lahenduskeemiga detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 20.11.2018 (esitatud valla kodulehe kaudu)

II SELETUSKIRI 1

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1	MAAOMAND	2
3.2	KEHTIVAD KITSENDUSED	3
3.3	HALJASTUS	3
3.4	TEHNOVARUSTUS	3
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1	Vastavus üldplaneeringule	4
4.2	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele	5
4.3	Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine	5
4.4	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	6
4.4.1	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	6
4.5	Kavandatud kitsendused	7
4.6	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
4.7	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	7
4.8	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	7
4.8.1	Haljastus ja heakord	8
4.8.2	Jäätmekäitlus	8
4.8.3	Soojavarustuse põhimõtted	8
4.8.4	Müra	8
4.8.5	Radoon	9
4.8.6	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele	9
4.8.7	Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal	9
4.9	TULEOHUTUSNÕUDED	10
4.10	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	10
5	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10
5.1	Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.	11
6	TEHNOVÕRGUD	11
6.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	11
6.1.1	Veevarustus	11
6.1.2	Kanalisatsioon	12
6.2	ELEKTRIVARUSTUS	12
6.3	SIDEVARUSTUS	13
6.4	SOOJAVARUSTUS	13
6.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	13

III LISAD

1. Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
 - Koru tn 11, nr 5193350
 - Koru tn 13, nr 5133450
 - Koru tn 19, nr 5193650
 - Koru tänav L8, nr 6026750
2. Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ nr 318344, 05.11.2018
 - Telia Eesti AS nr 31243253, 29.11.2018
 - Elisa Teleteenused AS kirjavahetus K-Projekt aktsiaseltsiga, 26.10.2018-29.10.2018
 - Esmar Gaas OÜ, 12.11.2018
 - Aktsiaselts KOVEK, 21.02.2019

IV JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Põhijoonis	DP-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5	Kontaktvöönd	DP-5

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Saue Vallavalitsuse 16.01.2019 korraldus nr 61)
- BC Arenduse OÜ 20.11.2018 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue Vallavolikogu 30.08.2018 määrus nr 44 "Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kinnitamine".
- Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010 otsusega nr 3 kehtestatud Laagri aleviku ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Õigusaktid, projekterimismid ja Eesti standardid: EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest", EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS-EN 15251:2007“ Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekterimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast”, EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”, EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, EVS 835:2014 „Hoone veevõrk“, EVS 846:2013 „Hoone kanalisatsioon“, EVS 843:2016 „Linnatänavad. Osa 10 Tehnoveeringud“, Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- **Tehnilised tingimused:**
 - Elektrilevi OÜ nr 318344, 05.11.2018
 - Telia Eesti AS nr 31243253, 29.11.2018
 - Elisa Teleteenused AS kirjavahetus K-Projekt aktsiaseltsiga, 26.10.2018-29.10.2018
 - Esmar Gaas OÜ, 12.11.2018
 - Aktsiaselts KOVEK, 21.02.2019

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 18124, jaanuar 2019

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamine eesmärk on kruntida ümber Koru tn 11, 13 ja 19 elamumaa kinnistud ja määrata kehtiva detailplaneeringuga kavandatud üksikelamute asemele ehitusõigus paariselamute ehitamiseks.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärk üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamise.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Saue vallas Alliku külas. Ala suuruseks on 0,8 ha. Planeeritud ala on hoonestamata, valdavalt rohumaad. Maa-ala hõlmab BC Arenduse OÜ kuuluvaid Koru tn 11, 13, 19 elamumaa sihtotstarbega kinnistuid ja Saue vallale kuuluvat Koru tänav L8 transpordimaa sihtotstarbega kinnistut.

Juurdepääs planeeritud alale on Koru tänavalt.

Planeeritud ala piirkond, Instituudi tee ja Laagri-Tänassilma maantee vahel, on monofunktsionaalne. Piirkonnas on nii hoonestamata kui ka üksik- ja ridaelamutega hoonestatud elamumaa kinnistud.

Piirkond on hästi varustatud sotsiaalsete infrastruktuuri objektidega. Lähimad objektid paiknevad teise pool Laagri-Tänassilma maanteed, kuhu on Veskimöldri elamurajooni arendusega rajatud rekreatsioonialad koos kergliiklustee võrgustikuga ja rajamisel on lasteaed-kool ning linnulennult ca 200 m kaugusel Instituudi tee ääres paiknev lasteaed ja külakeskuse rekreatsiooniala.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Laagri-Tänassilma maanteel ja Instituudi teel.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeritud alal ei leidu. Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil DP-2, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

Maa-alal kehtib Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3), millega kavandati planeeringualale elamurajooni rajamist. Planeeringus on kavandatud Koru tn 11, 13 ja 19 kinnistule ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks.

3.1 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Koru tn 11	2648	5193350	72701:001:1095	Elamumaa	BC Arenduse OÜ
2	Koru tn 13	1746	5133450	72701:001:1096	Elamumaa	BC Arenduse OÜ
3	Koru tn 19	2311	5193650	72701:001:1102	Elamumaa	BC Arenduse OÜ
4	Koru tänav L8	748	6026750	72701:001:1105	Transpordimaa	Saue vald

3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritud alale ulatub Pääsküla jõe ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m.

3.3 HALJASTUS

Planeeritud ala on valdavalt rohumaa, mis on kaetud vähese kõrghaljastusega.

3.4 TEHNOVARUSTUS

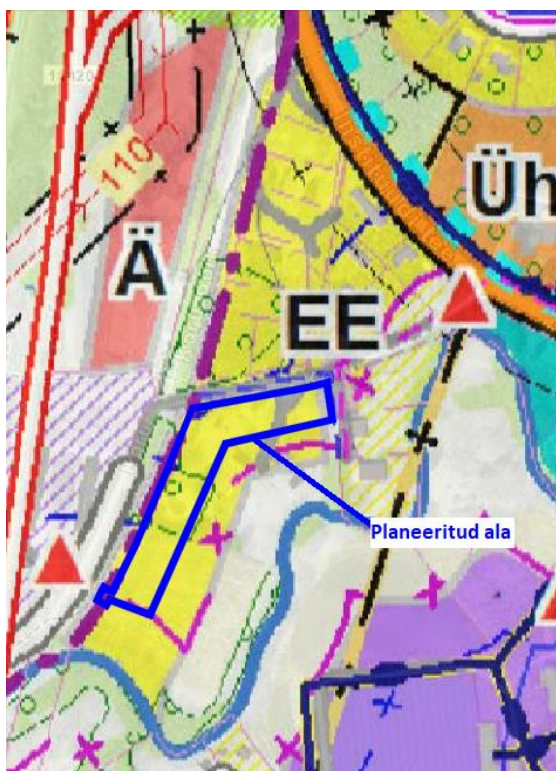
Planeeritud alaga piirneval Koru tänava paiknevad hoonestamiseks vajalikud tehnovõrgud (vesi-kanal, side, gaas).

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud muuta Koru tn 11 ja 13 omavahelist piiri ning määrata Koru 11, 13 ning 19 kinnistutele ehitusõigus paariselamu ehitamiseks.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringus on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa, mille korral peab üksikelamumaa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 80%.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringu joonisest (<http://sauevald.ee/uldplaneering>)

Üldplaneering sätestab tiheasustusosalal uute hoonete kavandamiseks järgmised olulisemad põhimõtted:

- liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskooormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu;
- uute kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%;
- ala, kus puudub kõrghaljastus, on kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringu põhimõtetega.

Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.

4.2 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele

Detailplaneering algatati Saue vallavalitsuse 16.01.2019 korraldusega nr 61. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud korralduses toodud lisanõudeid:

1. **elamukruntide minimaalseks suuruseks ette näha alates 2 000 m²** – arvestatud. *Elamumaa krundid on kavandatud suuremad kui 2 000 m², vt põhijoonis nr DP-3;*
2. **krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%** – arvestatud. *Kruntide täisehitusprotsendiks on kavandatud 25 %, vt põhijoonis nr DP-3 piirangute ja kitsenduste tabel ning seletuskirja punkt 4.1.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused;*
3. **elamumaa kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise kahe korteriga elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korrulist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m** – arvestatud. *vt põhijoonis nr DP-3 piirangute ja kitsenduste tabel ning seletuskirja punkt 4.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused;*
4. **hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda** – arvestatud *vt seletuskirja punkt 4.4.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks;*
5. **soovitavalt lahendada detailplaneeringu alal hoonete soojavarustus lokaalse gaasiküttega või maasoojuspumpadega. Lubatud on rajada ka õhksoojuspumbad tingimusel, et elamutel soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvestada, et tekkiv müra ei sega naabreid** – arvestatud. *vt seletuskirja punkt 4.8.3 Soojavarustuse põhimõtted;*
6. **parkimine lahendada oma krundi piires** – arvestatud. *vt seletuskirja punkt 4.6. Parkimine lahendatakse omal krundil. Lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel;*
7. **kavandada elamukruntidele kõrghaljastus** – arvestatud. *vt seletuskirja punkt 4.8.1;*
8. **vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel** – arvestatud. *vt seletuskirja punkt 6.1.*

4.3 Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine

Maa-alal kehtib Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3), millega kavandati planeeringualale elamurajooni rajamist. Planeeringus on kavandatud Koru tn 11, 13 ja 19 kinnistule ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, hoonealuse pinnaga kokku kuni 150 m².

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub osaliselt kehtetuks planeeritud ala ulatuses Saue Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 3 kehtestatud Laagri alevik ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI kinnistute detailplaneering.

Kehtiva detailplaneeringute muutmise tingis maaomaniku soov saada kinnistutele ehitusõigus üksikelamute asemel paariselamute ehitamiseks.

4.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1	Koru tn 19
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
sh abihooned	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	575 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 5 m (abihooned)
Hoone suurim lubatud korruselisus	2 (elamu); 1 (abihooned)

Juurdepääs krundile on Koru tänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Pos 2	Koru tänav L8
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Olemasolev transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Pos 3	Koru tn 13
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
sh abihooned	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	510 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 5 m (abihooned)
Hoone suurim lubatud korruselisus	2 (elamu); 1 (abihooned)

Juurdepääs krundile on Koru tänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Pos 3	Koru tn 11
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
sh abihooned	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	580 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 5 m (abihooned)
Hoone suurim lubatud korruselisus	2 (elamu); 1 (abihooned)

Juurdepääs krundile on Koru tänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

4.4.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- Katusekalle: Soovituslikult 0⁰ - 45⁰. Katusekalle täpsustatakse ehitusprojektis.
- Katusematerjal: Soovitatav kasutada rullmaterjali, eterniiti, profiilplekki või kivi. Katusematerjal määratakse ehitusprojektis.
- Välisviimistluse nõuded: Hoonete fassaadid liigendada erinevate fassaadimaterjalidega. Hoonete välisviimistluse projekteerimisel tuleb vältida liiga erksaid värve ja tehiskivide ja/või

imiteerivaid viimistlusmaterjale (plastik, tavaline plekk). Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.

- Piirdeaedade kujundustingimused: Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele. Piirdeaiad kinnistute piiridel võivad olla kuni 1,5 m kõrged. Piirete vajadus, kujunduslaad ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Ehitusprojekti koostamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
 - Ehitusprojekti koostamisel arvestada hoonete ja piirdeaedade arhitektuursest ning sobivust konkreetse asukohta.
 - Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

4.5 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel DP-3 ja kirjeldatud joonise tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustada.

4.6 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala piirneb Koru tänavaga, millelt on lisaks olemasolevatele juurdepääsudele kavandatud täiendavad juurdepääsud.

Parkimine on kavandatud ja tuleb lahendada omal krundil. Lahendus antakse ehitusprojektis.

4.7 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Tuleb arvestada, et sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.8 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeringuga kavandatud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka. Planeeringualal ega selle lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal viidi planeeringualal läbi keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, mille aruande on heaks kiitnud Keskkonnaamet.

Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist ning mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine oleks kohustuslik. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

4.8.1 Haljastus ja heakord

Krundisisene haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise mahus. Haljastuse lahendamisel tuleb arvestada nii tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet. Üldplaneering sätestab haljastuse rajamiseks tingimuse, mille kohaselt ala, kus puudub kõrghaljastus, tuleb arvestada kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Haljastuse projekteerimisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

4.8.2 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Saue valla haldusterritooriumil on määratud Saue valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Kogumismahutite asukohad tuleb määrata ehitusprojekti asendiplaanil.

Kogumismahutite korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Mahutid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

4.8.3 Soojavarustuse põhimõtted

Planeeritud hoonete soojusvarustuse on kavandatud lahendada gaasiküttel. Liitumispunktid on kavandatud krundi piirile. Krundisisene lahendus antakse ehitusprojekti.

Alternatiivse kütteallikana on lubatud maasoojuspumbad ja õhk-õhk ning õhk-vesi soojuspumbad tingimusel, et hooneväliste seadmete paigaldamisel valitakse asukoht, mis välistab müra kandumist naaberhoonete suunas.

4.8.4 Müra

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme

mõõtmise meetodid“ ning vajadusel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.“.

4.8.5 Radoon

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.8.6 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

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

4.8.7 Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastust andnud organisatsioonide ettekirjutusi;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- intensiivsem ehitustegevus planeerida elamute kontaktvööndis päevasele ajale, mil naabruskonna elanikkond on peamiselt kodudest eemal – tööl, koolis või lasteaias;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. Saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohthlike olukordi.

4.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned projekteerida TP-3 tuleohutusklassile vastavaks.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid.

Kruntide välistuletõrjevee vajadus on 10 L/s kolme tunni jooksul, mis saadetakse olemasolevatest Koru tänaval paiknevatest hüdrantidest.

4.10 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks on soovitatav hoonetele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad;
- Krundile on soovitatav kavandada piire;
- Soovitatav on projekteerida krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada;
- Krunt heakorrastada.

5 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeritud alal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringus kavandatud kruntide moodustamine;
- hoonete ja hoonet teenindavate tehnovõrkude ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade taotlemine ja väljastamine vastavalt;

- ehitustööde lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

5.1 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

6 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Järgnevatiks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrgu valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrgu valdajatega.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ning piirangute tabelis kirjeldatud.

6.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on Aktsiaseltsi KOVEK poolt 21.02.2019 väljastatud ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni liitumise tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

6.1.1 Veevarustus

Planeeritud ala veeallikaks on De110 mm Koru tänava ühisveetorustik.

Kruntidele pos 1, 3 ja 4 on väljaehitatud veevarustuse liitumispunktid – maakraanid DN25. Liitumispunktid paiknevad tänavamaa-alal ca 0,5 – 1 m kaugusel krundi piirist.

Kuna planeeritud alale on kavandatud paarismajad, siis on igale paarismaja boksile lisatud oma liitumispunkt. Liitumispunktid-maakraanid DN25 paiknevad ca 0,5 m krundite piirist väljaspool. Uued kruntide De32 mm veeühendused on planeeritud olemasolevast De110 mm tänava ühisveetorustikust.

Planeeritud ala tarbevee arvutusvooluhulk on $Q = 1 \text{ L/s}$.

Kruntide välistuletõrjevee vajadus on 10 L/s kolme tunni jooksul, mis saadetakse olemasolevatest Koru tänaval paiknevatest hüdrantidest.

6.1.2 Kanalisatsioon

Planeeritud ala eelvooluks on De200 mm Koru tänava reovee kanalisatsiooni torustik.

Kruntidele pos 1, 3 ja 4 on väljaehitatud De160 mm reovee kanalisatsiooni ühendused koos liitumiskaevudega. Liitumispunktid paiknevad tänavamaa-alal ca 0,5 – 1 m kaugusel krundi piirist.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 1$ L/s.

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeritud ala eelvooluks on Pääsküla jõgi. Kruntidele pos 1, 3 ja 4 on väljaehitatud De250 mm sademevee kanalisatsiooni ühendused koos liitumiskaevudega. Liitumispunktid paiknevad tänavamaa-alal ca 0,5 – 1 m kaugusel krundi piirist.

Planeeritud ala sademevee arvutusaravool on 19,7 L/s.

6.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 05.11.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 318344.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus Pa/Ia (kW/A)	Elektriliitumine
1	Ridaelamu	50kW / 80A	Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Ridaelamu	50kW / 80A	Liitumiskilp kinnistu piiril
4	Ridaelamu	50kW / 80A	Liitumiskilp kinnistu piiril

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette olemasolevast nr 7283:(Saue) alajaamast. Toide jõuab kinnistuteni mööda olemasolevaid 0,4 kV maakaabelliine.

Kruntide elektrivarustus on planeeritud olemasolevate jaotuskilpide ja planeeritud liitumiskilpide baasil.

Planeeritud lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritud liitumiskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

6.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elisa Teleteenused AS poolt e-kirjaga ja Telia Eesti AS poolt 29.11.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 31243253.

Kruntide olemasolevad Elisa Teleteenuste ASi sidekanalisatsiooni sidesisestused on ette nähtud jätta alles.

Krundisise sidekanalisatsiooni projekteerimisel arvestada, et vastavalt normidele on kanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min. 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Hoonestusalasse (krunt pos 4) jääva olemasoleva Telia Eesti AS olemasoleva õhuliini sideühendus säilitatakse. Õhuliin ehitatakse ümber uuel trassile.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada sidekanalisatsiooni ja -kaevude reaalse mõõtmetega. Ehitusprojekti staadiumil ja ehitustööde käigus tuleb näha ette meetmed Telia Eesti AS siderajatiste kaitseks ning tagada nende säilivus.

Objekti ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Siderajatise ümbertõstmisega seotud kulutused ehitustöödele, materjalidele, ümberlülitustele tasub Tellija.

6.4 SOOJAVARUSTUS

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ 12.11.2018 väljastatud tehnilised tingimused.

Kruntidele pos 1, 3 ja 4 on väljaehitatud A-kategooria De32 mm gaasi tarnetorud koos liitumispunktidega. Liitumispunktid-maakraanid paiknevad ca 0,5 m kaugusel krundi piirist.

Kuna planeeritud alale on kavandatud paarismajad, siis igale paarismaja boksile on lisatud oma liitumispunkt.

Planeeritud liitumispunktid-maakraanid paiknevad ca 0,5 m krundite piirist väljaspool. Uued kruntide De32 mm gaasi ühendused on planeeritud olemasolevast A-kategooria De110 mm gaasi jaotustorustikust.

6.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Projektide koostamiseks tuleb tellida tehno võrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Projektide koostamisel arvestada võrguvaldajate kooskõlastustes toodud tingimustega, vt kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.
- Tööjooniste koostamisel arvestada planeeritud alasse jäävate Telia Eesti AS sideehitiste ümberpaigutamise/kaablite ümberlülitamisega, vt kooskõlastuste koondtabel;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, tööjooniste staadiumis taotleda Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused täpsustatud koormustega, vt kooskõlastuste koondtabel;

- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt Esmar Gaas OÜ-lt;
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping;
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele ning olemasolevatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;
- Kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	BC Arenduse OÜ (Tellija)	28.03.2019	Kooskõlastatud joonised DP-3 ja DP-4 Allkirjastatud digitaalselt /Veljo Kuusk/	Joonised DP-3, DP-4	
2	Telia Eesti AS	29.03.2019 Nr 31745218	Telia Eesti AS seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: - Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; - Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; - Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused; - Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis Kaablikanaliseerimine, Side maakaabel, Õhuliin; - Projekt kooskõlastatakse märkustega: Tööjooniste koostamisel arvestada planeeritud alasse jäävate Telia Eesti AS sideehitiste ümberpaigutamise/kaablite ümberlülitamisega.	Kiri (saadud digitaalselt), Joonised DP-3, DP-4, seletuskirja sidevarustuse osa	Vt seletuskirja p 6.5

			Allkirjastatud digitaalselt /Tiina Ojamaa/ Telia Eesti AS volitatud esindaja		
3	Aktsiaselts KOVEK	01.04.2019	Allkirjastatud digitaalselt /Aare Sõer/	E-kiri, Joonised DP-3, DP-4, Seletuskirja veevarustuse ja kanalisatsiooni osa (Saadud digitaalselt)	
4	Elektrilevi OÜ	03.04.2019 Nr 8740935525	Kooskõlastatud tingimustel: -tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; -tööjooniste staadiumis taotleda tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/	Kiri (saadud digitaalselt), Seletuskirja elektrivarustuse osa, Joonised DP-3, DP-4	Vt seletuskirja p 6.5
5	Esmar Gaas OÜ	22.04.2019 Nr 0746-EG	Esmar Gaas OÜ kooskõlastab detailplaneeringu lahenduse järgmistel tingimustel: 1. planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt; 2. planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel; 3. planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga	Kiri (saadud digitaalselt), seletuskirja soojavarustuse osa, joonised DP-3, DP-4	Vt seletuskirja p 6.5

			<p>varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping;</p> <p>4. detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele ning olemasolevatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p> <p>5. kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Indrek Olesk/</p>		
6	Elisa Teleteenused AS	02.05.2019	<p>Kooskõlastatud digitaalselt joonised DP-3, DP-4</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Urmas Normak/</p>	Joonised DP-3, DP-4 (saadud digitaalselt)	
7	Põhja päästekeskus	12.06.2019 Nr 7.2.3.1/6190-1	<p>Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja Planeerimisseaduse § 133 lg 1 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo</p>	Kiri (saadud digitaalselt), Joonis DP-4	

			juhtivinspektor Garri Mölder K- Projekt AS poolt koostatud „Koru tn 11, 13 ja 19“ detailplaneeringu tuleohutusosa. Allkirjastatud digitaalselt /Garri Mölder/ Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor		
--	--	--	--	--	--

Projektijuht

Heigo Jänes