



Majandustegevuse registri
majandustegevusteated 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: 16089

HUVITATUD ISIK: BC Arenduse OÜ

**HUVITATUD ISIKU
AADRESS:**

Liivalaia tn 33, Tallinn 10118
kaido.saveljev@bravecapital.e

ASUKOHT:

Harjumaa, Saue vald, Alliku küla

ALLIKU KÜLA KORUSERVA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tegevjuht

Merike Rannu

Konsultant

Ülle Kadak

Projektijuht

Heigo Jänes

Arhitekt

Inga Orav

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Koduvald, juuli 2017)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 13.07.2017)
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Koduvald, veebruar 2017)
- 4 Saue Vallavalitsuse 17.01.2017 kiri nr 7-4/3304-2 Maanteeametile koos lisadega dp algatamisest teavitamine ja seisukoha küsimine
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Saue valla veebileht, 13.01.2017)
- 6 Detailplaneeringu algatamise otsus (Saue Vallavalitsuse 03.01.2017 korraldus nr 7)
- 7 Haldusleping ja eelkõkkulepped, 07.12.2016
- 8 BC Arenduse OÜ algatamise taotlus koos lahendusskeemiga detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 12.08.2016

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	2
3.3	HALJASTUS	2
3.4	TEHNOVARUSTUS	3
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	3
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule	3
4.1.2	Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine.....	4
4.1.3	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele	4
4.1.4	Kavandatud krundijaotus, ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	5
4.1.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks.....	5
4.1.6	Kavandatud kitsendused.....	6
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	6
4.3	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	7
4.4	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	7
4.4.1	Haljastus ja heakord	7
4.4.2	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele.....	8
4.4.3	Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal.....	8
4.4.4	Jäätmekäitlus	9
4.4.5	Soojusvarustuse põhimõtted.....	9
4.4.6	Müra	10
4.4.7	Müravall-ja/ või -tõkkesein	11
4.5	TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.6	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	12
5	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12
6	SERVITUUDIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	13

7	TEHNOVÕRGUD	13
7.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
7.1.1	Planeeritud veetorustik	13
7.1.2	Tuletõrjevesi	14
7.1.3	Planeeritud reovee kanalisatsioon	14
7.1.4	Projekteeritud sademevee kanalisatsioon	14
7.2	ELEKTRIVARUSTUS	15
7.3	SIDEVARUSTUS	15
7.4	SOOJUSVARUSTUS	15
7.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	16

III LISAD

- Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 6890802 (Koruserva)
- Illustratiivne materjal: korruste plaanid, vaated ning 3D vaade
- Koruserva detailplaneeringu mürauuring
- Tehnilised tingimused
Maanteeameti seisukoht nr 15-2/17-00012/038, 03.02.2017
Esmar Gaas OÜ, 23.05.2017
- Koruserva detailplaneeringu müratõkke uuring

IV JOONISED

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

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- BC Arenduse OÜ algatamise taotlus koos lahenduskeemiga detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 12.08.2016

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2025
- Saue Vallavalitsuse 01.12.2015 korraldusega nr 928 kehtestatud Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering
- 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
- Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides, EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, 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“, EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tule tõrje veevarustus“, EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus jne)
- Tehnilised tingimused:
 - Maanteeamet nr 15-2/17-00012/038, 03.02.2017
 - Esmar Gaas OÜ, 23.05.2017.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Koru maaüksuse ja lähiümbruse maa-ala topo-geodeetilised uurimistööd, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14179, aprill 2015;
- Koruserva detailplaneeringu mürauring, Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017_0031, märts 2017;
- Koruserva detailplaneeringu müratõkke uuring, Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017_0031_1, aprill 2017.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on osaliselt Koruserva kinnistu ümber kruntida elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus kokku 5 ridaelamu (30 ridaelamuboksi) 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. Maa-ala hõlmab osa Koruserva kinnistust.

Ala piirneb idast Koru põiktänavaga ja osaliselt riigiteega nr 11401 Laagri-Harku maantee, läänest riigiteega nr 11420 Tännassilma-Laagri maantee ning põhjast alaga, millele on kavandatud kehtiva detailplaneeringuga ärimaa sihtotstarbelised krundid. Planeeritud ala suurus on 3,71 ha.

Juurdepääs planeeritud alale on Koru põiktänavalt.

Planeeritud ala on hoonestamata, valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Ala põhjaserva läbib Harju Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ja Saue valla üldplaneeringu kohane haljasvööndi koridor.

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

3.1 MAAOMAND

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Koruserva	8,06	6890802	72701:001:1120	Maatulundusmaa	BC Arenduse OÜ

3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritud alale ulatub 11401 Laagr-Harku ja 11420 Tännassilma-Laagri riigimaanteede kaitsevööndid äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- Planeeritud alale ulatub riikliku kaitse all oleva geodeetilise märgi kaitsevöönd 3 m - polügonomeetriapunkt nr 3403;
- Planeeritud alale ulatub ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja 20 m;
- Planeeritud ala läbib 1-20 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 10 m;
- Planeeritud ala läbib 35-110 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 25 m.

3.3 HALJASTUS

Planeeritud ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega.

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal on hoonestamiseks osaliselt olemas vajalikud tehnovõrkude liitumised (vesi-kanal, side, gaas).

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

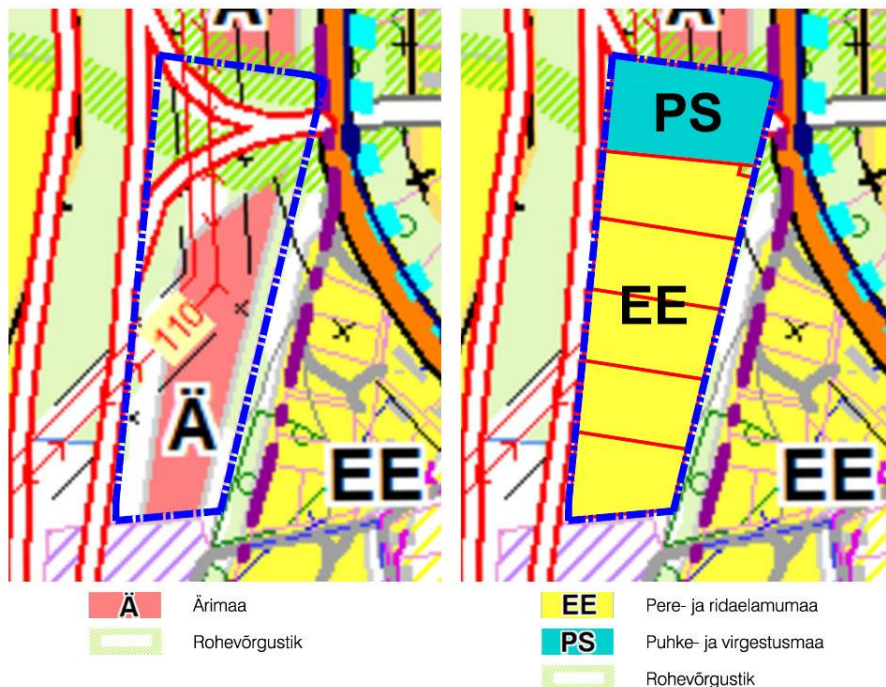
Detailplaneeringuga on kavandatud osa Koruserva kinnistu ümberkruntimisega moodustada viis elamumaa (pos 1 – pos 5), üks tootmismaa (pos 6) ja üks üldkasutatava maa (pos 7) sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatud elamumaa kruntidele ehitusõigus kuni 2 maapealse korrusega ridaelamute ehitamiseks (kokku 30 boksi).

Tootmismaa sihtotstarbega krunt pos 6 on moodustatud olemasolevale reoveepumplale ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 7 on moodustatud üldplaneeringu kohasele rohevõrgustiku koridorile. Üldkasutatava maa krundile ehitusõigust ei määrata.

Asendiplaanilise lahenduse ja võimaliku hoonestuse eskiisi on koostanud Soome Maja OÜ (Omatalo).

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringus on planeeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa.



Saue valla üldplaneeringu maakasutusplaani ja muutmisjärgne väljavõte

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muudatusettepanekut (vt ka Saue Vallavalituse 03.01.2017 korraldus nr 7). Üldplaneeringu muutmine „Planeerimisseaduse“ § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine,

Üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ei toimu. Planeeritud maa-ala näol on tegemist alaga, mis jääb olemasoleva ja planeeritud elamupiirkonna vahelisele alale ning mis ei ole omavalitsuse hinnangul oluline ja ulatuslik. Üldplaneeringus ei ole määratud hoonestuse kõrguspiiranguid ja ei toimu kruntide minimaalsuuruste vähendamist (kehtivas detailplaneeringus 2300-4000 m², koostatavas 4900 – 6300 m²). Omavalitsus on otsuse vastuvõtmisel kaalunud asjaoluga, et funktsionaalselt seoselt on planeeritud ala asukoht igati sobilik ridaelamute rajamiseks ning selleks on antud piirkonnas sobiv infrastruktuur. Ärihoonete asemele elamuhoonete rajamine ei too kaasa sisulisi muudatusi piirkonna hoonestustihenduses, maakasutuses ega liikluskorralduses.

Elamukruntide kavandamine olemasolevasse elamurajooni on põhjendatud ning sellega seotud mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale negatiivne ega riiva avalikku huvi. Kavandatu on piirkonna elanike suhtes pigem positiivne.

4.1.2 Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub osaliselt kehtetuks koostatud planeeritud ala ulatuses Saue Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 3 kehtestatud Laagri alevik ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering ja Saue Vallavalitsuse 01.12.2015 korraldusega nr 928 kehtestatud Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering.

Laagri alevik ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringus on kavandatud planeeritud ala ulatuses viis ärimaa sihtotstarbega krunti, üks tootmismaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määratud ärimaadele ehitusõiguse ulatus kuni 2-korruselise ärihoonete ja Juuliku-Tabasalu ühendustee ning Instituudi tee ühendustee ehitamiseks. Detailplaneering on kavandatud ärimaade osas ellu viimata.

Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on täpsustatud eelnevas detailplaneeringus moodustatud Juuliku-Tabasalu ühendustee tarbeks moodustatud transpordimaa krundi piire ja lahendust. Detailplaneering on ühendustee osas ellu viidud.

Kehtivate detailplaneeringute muutmise tingis maaomaniku ettepanek uuendada kehtivate detailplaneeringute lahendusi - täpsustada kruntide kasutusotstarvet, piire ning ehitusõigust. Lisaks asjaolust, et realiseerunud on Tännassilma-Laagri maantee ning seadusandluse muudatustest tulenevalt vähenenud riigimaantee kaitsevööndi ulatus.

4.1.3 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Detailplaneeringu koostamine algatati Saue Vallavalitsuse 03.01.2017 korraldusega nr 7.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud algatamise korralduses määratud koostamise lisanõudeid:

- 1 planeeritavate elamute kõrgused maapinnast katuseharjani planeerida kuni 9,0 m - tingimusega arvestatud. Hoonete maksimaalseks kõrguseks maapinnast on kavandatud 9 m, vt joonis DP-3 ja seletuskirja peatükk 4.1.4;
- 2 kinnistul tagada maksimaalne kõrghaljastuse säilimine - arvestatud, vt joonis DP-3 ja seletuskirja peatükk 4.4.1;
- 3 parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel tuleks arvestada ka külaliste parkimiskohtadega - arvestatud vt joonis DP-3 ja seletuskirja peatükk 4.2;
- 4 vesivarustus, kanalisatsioon ja sademevesi lahendada piirkonna vee-ettevõtja AS Koveki poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel - arvestatud, vt seletuskirja peatükk 7;
- 5 detailplaneeringu koostamisel enne hoonestuse planeerimist tuleb tellida pädevalt hindajalt detailplaneeringu kohane mürauring ning tuleb arvestada selle tulemustega detailplaneeringu koostamisel - arvestatud, vt seletuskirja peatükk 4.4.6 ja 4.4.7.

4.1.4 Kavandatud krundijaotus, ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Planeeringus on kavandatud osa Koruserva kinnistu ümberkruntimisega moodustada viis elamumaa, üks tootmismaa ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus ridaelamute ehitamiseks. Planeeritud hoonemahtudesse on kavandatud kokku 30 elamuboksi.

Kavandatud kruntide sihtotstarve ja ehitusõigus:

Pos nr	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonealune pind [m ²]	Max./min. korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast [m] elamu / abihoone	Hoonete arv krundil (põhihoone +abihooned)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)
		maapealne	maapealne elamu / abihoone			
1	4911	800	2 / 1	9 / 5	1+6	EEr 100%
2	5157	800	2 / 1	9 / 5	1+6	EEr 100%
3	5599	800	2 / 1	9 / 5	1+6	EEr 100%
4	6041	800	2 / 1	9 / 5	1+6	EEr 100%
5	6343	800	2 / 1	9 / 5	1+6	EEr 100%
6	95	-	-	-	-	The 100%
7	8993	-	-	-	-	Üm 100%

4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoone projekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- 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 tehislukke ja/või

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

- Piirdeaedade kujundustingimused: Arvestada teekaitsevööndi nõuetega. Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Piirdeaedade kinnistute piiridel võivad olla kuni 1,5 m kõrged. Ridaelamute bokside vahele võib rajada kuni 1,0 m kõrgusega piirdeaedade ning lubatud rajada ka hekk, vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele. Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Ehitusprojekti koostamisel arvestada hoonete ja piirdeaedade arhitektuursest ning esteetilisest sobivusest konkreetse asukohta.

4.1.6 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 ehitusprojekti täpsustada.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala külgneb läänest riigimaanteega 11420 Tännassilma-Laagri ning idast Koru põiktänavaga.

Kruntidele on kavandatud juurdepääsud Koru põiktänavalt. Juurdepääsud on välja ehitatud Juuliku- Tabasalu ühendustee ja Instituudi tee vahelise Koru arendusala krundivälised teed- ja tehnovõrgud“ projekti järgselt (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15001). Sellest saab järeldada, et ehitusprojekti koostamisel analüüsiti ja arvestati tulevase elamuhoonestusega ning sellest lähtuv liiklussageduse ja koosseisu mõju ei hakka negatiivselt avalduma riigimaanteedel ristumiste läbilaskevõimele. Detailplaneeringus ei kavandata planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel muudatusi olemasolevas liikluskorralduses ega tegevusi riigimaanteedel nähtavuskolmnurkadesse, vt joonis DP-3. Täiendavalt on arvestatud maantee ohutuse ja liikumissujuvuse tõstmiseks likvideerida krundi pos 7 olemasolev juurdepääs Tännassilma-Laagri riigimaanteelt.

Kergliiklejate liikumistingimuste sh ohutuse tõstmiseks on piki planeeritud ala Koru tn poolset külge kavandatud kergliiklustee, sidudes omavahel olemasolevad kergliiklusteed ning tagades juurdepääsu alast põhja poole jäävale perspektiivsetele kaubandushoonetele, vt joonis DP-4.

Parkimine on kavandatud ja tuleb lahendada omal krundil. Lahendus antakse ehitusprojekti. Planeeringus on arvestatud normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väike-elamute ala“ normi (vt normatiivset parkimiskohtade vajadust joonisel DP-3, kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel). Parkimiskohtade normatiivseks vajaduseks on arvestatud 2 kohta boksi kohta, mis tagab parkimiskohad nii bokside omanikele kui külalistele (standardi normatiiv 1,8 kohta boksi kohta, kui parkimine toimub omal krundil).

Nii parkimise- kui ka liikluskorralduse s.h kruntide juurdepääsude lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Tulenevalt ala piirnemisest riigimaanteedega on maantee omanik Maanteeamet juhtinud tähelepanu maanteeliiklusest tulenevatest võimalikest häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning teavitanud, et amet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Krundi kasutamisel ilmnevate negatiivsete häiringute leevendusmeetmete kulud tuleb kanda arendajal. Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusräst põhjustatud häiringute vältimiseks hinnatud müra suurust ja ulatust, vt seletuskirja peatükk 4.4.5.

Maanteelt lähtuvate mõjude (liiklusrüst- ja õhusaaste) minimaliseerimiseks on vahetult Tänaassilma-Laagri maantee poolse kruntide piirile kavandatud kõrghaljastusvöönd - olemasoleva kõrghaljastusega alal säilitatav haljastus, haljastuseta ala rajatav kõrghaljastus ning nähtud seletuskirja peatükis 4.4.5 ehitusprojekti koostamiseks nõue paigaldada müravall või -tõke.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojektid, mille koosseisus projekteeritakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.
- Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (sh hoonet). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid (sh riigitee 11420 km 3,09 olemasoleva mahasõidu likvideerimine) tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Laagri-Harku maanteega (Instituudi tee) paralleelse kergliiklustee projekteerimisel arvestada maanteest minimaalse vaheriba tagamisega.
- Likvideerida krundi pos 7 olemasolev juurdepääs Tänaassilma-Laagri riigimaanteelt.

4.3 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektiis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.4.1 Haljastus ja heakord

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ja Saue valla üldplaneering on määratlenud ala läbiva haljasvööndi kui kohaliku tähtsusega rohekoridori, mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Planeeringus tagatakse haljaskoridori säilimine ning selle tarbeks on moodustatud eraldi üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 7.

Projekti koostamisel arvestada maksimaalses ulatuses kõrghaljastuse säilimisega.

Krundisene haljastus on soovitatav jätta iga ridaelamuboksi omanikule, mis võimaldab kujundada ja rajada meelepärane koduhoov. Krundisese 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 oksa 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.

Müratõkkevallile kavandatava haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada lahendusi, mis nõuavad vähest hooldust. Kasutada niidutaimi või igihaljaid madalaid põõsaid, mis vähendavad edaspidist hooldusmahtu. Erosiooni tõkestamiseks on oluline, kui nõlva kalle võimaldab, et nõlvad oleksid haljastatud taimestikuga, mille juurestik on tihe ja takistab erosiooni. Detailplaneeringus on kajastatud paralleelselt koostamisel ehitusprojekti kohane nägemus, vt joonis DP-3. Lõplik lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

Koostatud koostöös maastikuarhitekt Kätlin Hermanniga.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete ja tehnovõrkude projekti koostamisel tagada haljastuse ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardis Linnatänavad EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

4.4.2 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 tervisekaitsemeetmetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsemeetmetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

4.4.3 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.

4.4.4 Jäätmekäitlus

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

Prügikonteinerite võimalikud paiknemiskohad on toodud joonisel DP-3. Kogumismahutite lõplikud asukohad määratakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Konteinerite korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast.

4.4.5 Soojusvarustuse põhimõtted

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse gaasiküttel.

Keelatud on kasutada alternatiivsete kütuste kasutamine – puu- ja pelletküte ning õhk-õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad v.a maasoojuspumbad ning ilma välisseadmeta õhksoojuspumbad.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete rajamisel on soovitatav järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väikseimat soojavajadust ja energiatarbimist.

4.4.6 Müra

Maanteeliiklusest põhjustatud mürauring koostati 2017. aastal SKEPAST&PUHKIM OÜ poolt, vt lisad.

Alates 1. veebruarist 2017 hinnatakse müra olukorda Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi.

Määruse kohaselt on planeeritud ala puhul II kategooria alaga – elamu maa-ala. Planeeritud ala jääb Tänassilma – Laagri ja Laagri – Harku kõrvalmaanteede vahelisele maa-alale, mistõttu avaldab kavandatavatele hoonetele mõju autoliikluse müra.

Mürauringu tulemusel on perspektiivses olukorras 2030. a Tänassilma – Laagri maantee hoonete poolsetel fassaadidel 53-59 dB päeval ning 44-50 dB öösel, mis on lubatud sihtväärtusest kuni 4 dB kõrgem päevasel ajal. Laagri – Harku maantee poolsetel fassaadidel on perspektiivses olukorras 45-57 dB päeval ning 37-49 dB öösel, mis on lubatud sihtväärtusest 2 dB kõrgem päevasel ajal.

Määruse § 6 lg 3 kohaselt ei tohi olla ületatud liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A). Planeeritud alal ei ole ületatud maksimaalseid näitajad.

Kuna tegemist on müra sihtväärtust ületavate liikluse müra normtasemetega, siis on planeeringus määratud müraleevendusmeetmed, mida tuleb rakendada kavandatud hoonete ehitusprojektides (vt nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja seletuskirja peatükk 4.1.7).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Arvestada sotsiaalministri määrmises 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.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ normide tagamiseks tuleb maanteede poolsetele kruntide piiridele projekteerida müravall-ja/ või -tõkkesein. Vt võimalik asukoht joonisel DP-3. Müravall-ja/ või -tõkkesein projekteerimisel arvestada Skepast&Puhkim OÜ poolt koostatud „Koruserva müratõkkeseina uuringus“ töö nr 2017_0031_1 esitatud leevendusmeetme asukohta(te) ja parameetritega.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb materjalide valikul tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile $R'_{tr,s,w}$ – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja väliterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport. Vastavalt välismüra tasemele hoone teepoolsetel fassaadil (kuni 59 dB) peab välispiirde ühisisolatsioon (sein + klaasavataited) olema $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m². Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr}

vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.

- Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust, kihte või klaasidevahelisi kaugusi.

4.4.7 Müravall-ja/ või -tõkkesein

Planeeritud ala müra sihtväärtust tagamiseks koostati 2017.a SKEPAST&PUHKIM OÜ poolt müratõkkeseina uuring töö nr 2017_0031_1.

Kuna planeeritud ala piirneb ühest küljest intensiivse liiklusega Tänassilma – Laagri maanteega ja teisest küljest puutub kokku osaliselt Laagri - Harku maanteega, modelleeriti uuringus leevendusmeetmete väljatöötamiseks kavandatavate hoonete fassaadidele mõjuvaid müratasemeid korruste kaupa.

Uuringu kohaselt on müratasemed kavandatavate hoonete perspektiivses olukorras 2030.a Tänassilma – Laagri maantee teepoolsetel fassaadidel 53-59 dB päeval ja 44-50 dB öösel, mis on lubatud sihtväärtusest päevasel ajal kuni 4 dB kõrgem. Normi ületamine on hoone 1 korrusel ja kõigi hoonete teisel korrusel.

Laagri-Harku maantee teepoolsetel fassaadidel perspektiivses olukorras müratasemed 45-57 dB päeval ning 37-49 dB öösel, mis on lubatud sihtväärtusest päevasel ajal 2 dB kõrgemad. Normi ületus on krundi pos 5 hoone teisel korrusel.

Uuringus töötati välja müra sihtväärtuse tagamiseks müratõkke lahendused sh täpne asukoht, kõrgus ja pikkus. Kokku anti kolm müratõkke varianti Tänassilma – Laagri ja üks variant Laagri-Harku maantee teepoolse müra vähendamiseks. Variantidena arvestati müratõkkereallide, -seinte ja nende kombineeritud kasutamist. Müratõkke rakendamisel on takistatud kruntidele leviv liikluse müra nii Tänassilma – Laagri maanteelt kui ka variant Laagri-Harku maanteelt ning on tagatud Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 esitatud müra sihtväärtustele vastavus eluhoonete kõigil korrustel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Müravall-ja/ või -tõkkesein projekteerimisel arvestada Skepast&Puhkim OÜ poolt koostatud „Koruserva müratõkkeseina uuringus“ töö nr 2017_0031_1 esitatud variantidega sh asukohaga, kõrgusega ja pikkusega.
- Maanteeameti hinnangul on kõige sobivam variant 5, kus on näidatud arvutustega, et 2 meetri kõrgusel maapinnast on sihtväärtus tagatud kõikides arvutuspunktides 2030. aasta perspektiivis.
- Enne hoonete kasutusloa väljastamist peab olema rajatud müravall-ja/ või -tõkkesein. Tänassilma-Laagri maantee poolne müraleevendusmeede rajada planeeritud ala ulatuses.

- Müravalli projekti koostamisel peab arvestama selle hilisema vajumisega olenevalt materjali omadustest ja kasutusest;
- Müraseina projekti koostamisel arvestada EVS-NE standardiga 14388:2015 „Liiklusmüratõkkes“, kus on välja toodud kõik olulised kriteeriumid, millele müraseinad vastama peavad.

4.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele.

Välisulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse tänaval paiknevast tuletõrjehüdrandist. Olemasolevad hüdrandid asuvad Koru põik ja Koru tn ristmikul ning krundi pos 4 ees, hüdrantide vahe on ca 200 m, planeeritud hooned on kuni 100m hüdrandist.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Ehitusprojektis näha krundil ette päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni).
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Kuna hoonete asukohad hoonestusallas määratakse ehitusprojektis, tuleb ehitusprojekti koostamisel anda ning tagada normikohane sisene ja väline tulekustutusvee lahendus. Ehitusprojektid kooskõlastada Põhja päästkeskusega.

4.6 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:

- Soovitav on vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski vähendamiseks projekteerida hoonetele vastupidavad ukSED ja aknad;
- Soovitav on sissepääsud hoonesse valgustada.

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.

Koruserva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 20. detsembril 2016. a eelkõkkuleppe nr 4-11.8/427/2016 alusel.

Planeeringu kontseptsioon võimaldab ehitusõigust realiseerida kruntide kaupa. Järgnevate projekteerimistööde eelnevalt täpsustatakse arendaja poolset eelistatud nägemust **sh tuleb arvestada olemasolevate elektri õhuliinidega ja demonteerimise ajalise plaaniga** ning tähelepanu pöörata elluviimise tegevuskava etappidele.

Maanteeameti tingimused planeeringu elluviimiseks:

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid (sh riigitee 11420 km 3,09 olemasoleva mahasõidu likvideerimine) tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringus kavandatud kruntide moodustamine;
- hoonete ja hoonet teenindavate tehnovõrkude ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 20. detsembril 2016. a eelkõkkuleppe nr 4-11.8/427/2016 alusel.
- ehitustööde lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine. NB! Enne hoonete kasutusloa väljastamist peab olema rajatud müravall-ja/ või -tõkkesein ning haljastus.

6 SERVITUUDIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

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.

7 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude rajamisel ei tohi halvendada olemasolevat olukorda.

7.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

7.1.1 Planeeritud veetorustik

Planeeritud ala majandus-joogivee ja tulekustutusvee vajaduse tagamiseks on Koru põiktänaval olemasolev veetorustik DN150. Kruntidel pos 1...pos 4 jääb olemasolev liitumispunkt DN25 ja lisaks on planeeritud liitumispunktid 5xDN25.

Krundile pos 5 on planeeritud uued liitumispunktid 6xDN25, mis tuleb projekteerida ja paigaldada 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole.

7.1.2 Tuletõrjevesi

Piirkonnas on väljaehitatud veevarustuse majandusvee torustik DN150 ja tuletõrje hüdrandid. Ehitusprojekti koostamisel tuleb vee-ettevõttega täpsustada hüdrantide tootlikust.

7.1.3 Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Reovee eelvooluks on olemasolev kanalisatsioonitorustik DN200. Planeeritud kruntide reovesi kogutakse ja juhatakse eelvoolu.

Kruntideil pos 1...pos 4 on olemasolevad liitumispunktid DN150.

Krundile pos 5 on planeeritud uus liitumispunkt, mis tuleb projekteerida ja paigaldada 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole. Liitumine on teostatud olemasolevasse reoveepumplasse: olemasolev reovee kaev vahetult enne pumplat.

Kruntide pos 1...pos 5 planeeritud veetarbimine/kanaliseerimine on 12 m³/d.

7.1.4 Projekteeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Sademevee lahendusel on arvestatud varem projekteeritud ja väljaehitatud sademevee eelvooluga.

Eelvool 1:

Olemasolev sademevee torustik DN300 Koru põiktänaval.

Kruntideil pos 1 kuni 4 on olemasolevad liitumispunktid DN250.

Krundil pos 5 sademeveed on planeeritud võimalusel osaliselt immutada.

Eelvool 2:

Juhul kui eelvooli nr 1 kasutamine ei ole võimalik, kasutada lisa eelvooluna olemasolevat maanteeäärset kraavi. Järgmise projekteerimise staadiumis tuleb hinnata planeeritud alast lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet sh truupide seisukord ja teostada läbilaskevõimused. Eelvoolu 2 kasutamisel tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim.

Kraavi suunata kinnistute dreanaži veed ja vajadusel piiratud koguses tinglikult puhas katuse sademevesi.

Arvutuslik sademevee vooluhulk planeeritud alalt kokku 45 l/s.

7.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa on detailplaneeringus kajastatud vastavalt Leonhard Weiss Energy AS poolt koostatud Koru väikese arendusala liitumiste tööprojektile nr LP3272. Projekti kohaselt rajatakse igale ridaelamuboksile krundi piirile liitumiskilp. Eeldatav ridaelamuboksi koormus on min. 16 A.

Lisaks on liitumine ette nähtud tänavavalgustusele ja olemasolevale reoveepumplale.

Detailplaneeringu ala läbivad 10 kV ja 35 kV õhuliin. Detailplaneeringu realiseerimine on kruntide pos 3...pos 5 osas võimalik peale õhuliinide demonteerimist. Antud nõue on lisatud ka seletuskirja peatükki 5 „Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava“.

7.3 SIDEVARUSTUS

Planeeritud kruntide sidevarustuse tagamiseks on Koru põiktänaval välja ehitatud sidekanalisatsioon. Kruntidel pos1, pos 3 ja pos 4 on sidevarustus lahendatud kinnistu piiril olemasolevatest liitumispunktidest. Kruntidele pos 2 ja pos 5 on planeeritud olemasolevatest sidekaevudest krundi piirile ehitada sidekanalisatsioon.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Krundi sisesed lahendused antakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt rajatavatele hoonemahtudele.

7.4 SOOJUSVARUSTUS

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ poolt 23.05.2017 väljastatud tehnilised tingimused.

Kruntide soojusvarustus on kavandatud lahendada gaasiküttel. Koru põiktänaval paiknevad A- ja B-kategooria De110x10,0 mm gaasitorustikud.

Kruntidele pos 1 - pos 4 (ridaelamutele) on väljaehitatud A-kategooria De32x3,0 mm tarnetorud ja liitumispunktid krundi piiril.

Kruntile pos 5 on planeeritud De32x3,0 mm hargnemine A-kategooria De110x10,0 mm gaasi jaotustorustikust. Liitumispunkt paikneb krundi piiril.

Olemasolevatele ja planeeritud gaasitorustikele seada isiklik kasutusõigus võrgu valdaja kasuks, vt ka joonis DP-3 sh kruntide kasutamise tingimuste tabeli kitsenduste veerg.

Hoonestatavatel kruntidel isikliku kasutusõiguse seadmisel arvestada, et igale hoonestatavale kruntidele pos 1...pos 5 tuleb seada krundisisese küttegaasi tarnetorustiku ulatuses isiklik kasutusõigus (1 m välimisest toru mõõtmest mõlemale poole) küttegaasi jaotusvõrgu valdaja kasuks krundi küttegaasi jaotusvõrguga liitumise punktist kuni ridaelamute korterite tarnehaudele rajatavate sulgeseadmeteni.

Planeeritud ala soojuskoormus on ca 720 kW.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Soojuskoormused ja krundi sisesed lahendused antakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt rajatavatele hoonemahtudele.

7.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid.

Sidevarustus:

- Planeeritud siderajatiste ehitamiseks Aktsiaseltsi Starman siderajatiste kaitsetsoonis koostada eraldi projekt.
- Täiendavate siderajatiste projekt ja ridaelamute sidevarustuse projektid esitada eraldi kooskõlastamiseks.

Soojusvarustus:

- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt.
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida gaasijaotusvõrgu valdajaga gaasijaotusvõrguga liitumise leping.
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.
- Planeeringuga moodustatavatele ridaelamutega hoonestatavatele kinnistutele, milliste territooriumile on kavandatud korteriomanike poolt ühiskasutuses olevad torulõigud, tuleb küttegaasi tarnimiseks seada kasutusõigus ühisvõrgu valdaja kasuks ühiskasutuses olevate torulõikude ulatuses;
- Kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

V ALLIKU KÜLA KORUSERVA KINNISTU JA LÄHIALA 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	Aktsiaselts Starman	15.05.2017 Nr 170502	Kooskõlastus on väljastatud K-Projekt AS koostatud projektile "Alliku küla Koruserva kinnistu ja lähiala detailplaneering", töö nr 16089, joonise nr DP-4 "Tehnovõrkude koondploom", asukohas Alliku küla, Saue vald, Harju maakond. Projektiga kirjeldatud alal paikneb AS Starman sidekanalisatsioon. Planeeringuala põhimõtteskeem on kooskõlas AS Starman väljastatud tehniliste tingimustega V06-11. Planeeritud siderajatiste ehitamiseks AS Starman siderajatiste kaitsetsoonis koostada eraldi projekt. Täiendavate siderajatiste projekt ja ridaelamute sidevarustuse projektid esitada eraldi kooskõlastamiseks. Allkiri /Urmas Normak/ võrguinsener	Kiri (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 7.5.
2	Elektrilevi OÜ	15.05.2017 Nr 7798715451	Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt. Allkirjastatud digitaalselt /Enn Truuts/	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-4 Elektrivarustuse seletuskiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 7.5.

3	AB Arenduse OÜ – Koruserva kinnistu omanik ja dp huvitatud isik	05.06.2017	Allkirjastatud digitaalselt /Veljo Kuusk/ juhatus liige	Joonis dp-3 (saadud digitaalselt) Joonis dp-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
4	Aktsiaselts KOVEK	12.06.2017	Aktsiaselts KOVEK kooskõlastab. Allkirjastatud digitaalselt /Aare Sõer/ juhatus liige	Joonis dp-4 (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	
5	Päästeamet Põhja päästkeskus Ohutusjärelvalve büroo	28.06.2017 Nr 314-2017-2	Allkirjastatud digitaalselt /Aleksander Pristavko/ juhtivinspektor	Joonis dp-4 (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	
6	Maanteeamet	06.07.2017 Nr 15-2/17-00012/377	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja Maanteeameti põhimääruse ning olles tutvunud Koruserva detailplaneeringu mürauringu ja müratõkkeuringuga kooskõlastame K-Projekt AS töö nr 16089 „Saue vald Alliku küla Koruserva kinnistu ja lähiala detailplaneering“ järgmistel tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> • Viia detailplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.6 sisse viide „Koruserva detailplaneeringu müratõkke uuringule“; • Viidata detailplaneeringu seletuskirjas müratõkke uuringu alusel valitud variandile. Maanteeameti hinnangul on kõige sobivam variant 5, kus on näidatud arvutustega, et 2 meetri kõrgusel maapinnast on sihtväärtus tagatud kõikides arvutuspunktides 2030. aasta perspektiivis. Juhime tähelepanu, et müravalli ja müraseina kõrgused on paika pandud arvestades riigiteede kõrguseid; • Müravalli projekti koostamisel peab 	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis dp-3 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimustega arvestatud järgnevalt: <ol style="list-style-type: none"> 1. Lisatud lisade alla, vt nr 5. 2. Soovitus on lisatud seletuskirja punkti 4.4.7 ehitusprojekti koostamise nõudeks. 3. Lisatud seletuskirja punkt 4.4.7 ehitusprojekti koostamise nõueteks. 4. Lisatud seletuskirja punkt 4.4.7 ehitusprojekti koostamise nõueteks. <p>Lisaks täiendatud seletuskirja punkti 4.4.7</p>

			<p>arvestama selle hilisema vajumisega olenevalt materjali omadustest ja kasutusest;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Müraseina projekti koostamisel palume arvestada EVS-NE standardiga 14388:2015 „Liiklusmüratõkked“, kus on välja toodud kõik olulised kriteeriumid, millele müraseinad vastama peavad. <p>Samuti juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid (sh riigitee 11420 km 3,09 olemasoleva mahasõidu likvideerimine) tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. <p>Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb esitada planeering Maanteeametile seisukohtade uuendamiseks.</p> <p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Marten Leiten/ planeeringute menetlemise talituse juhataja</p>		Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja 5.
7	Esmar Gaas OÜ	20.07.2017	<p>Olles tutvunud läbivaatamiseks ja seisukoha võtmiseks esitatud „Alliku küla Koruserva kinnistu ja lähiala detailplaneering.“ (koostaja K-Projekt AS, töö nr. 16089), kooskõlastab Esmar Gaas OÜ detailplaneeringu lahenduse, järgmistel</p>	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimustega

			<p>tingimustel:</p> <p>1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;</p> <p>2) planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;</p> <p>3) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida gaasijaotusvõrgu valdajaga gaasijaotusvõrguga liitumise leping;</p> <p>4) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p> <p>5) planeeringuga moodustatavatele ridaelamutega hoonestatavatele kinnistutele, milliste territooriumile on kavandatud korteriomanike poolt ühiskasutuses olevad torulõigud, tuleb küttegaasi tarnimiseks seada kasutusõigus ühisvõrgu valdaja kasuks ühiskasutuses olevate torulõikude ulatuses;</p> <p>6) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.</p> <p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Kristjan Virma/</p>		<p>arvestatud järgnevalt:</p> <p>1) Lisatud seletuskirja punkti 7 ja 7.5.</p> <p>2) Lisatud seletuskirja punkti 7.</p> <p>3...6) Lisatud seletuskirja punkti 7.5.</p>
--	--	--	--	--	---

Projektijuht

Heigo Jänes