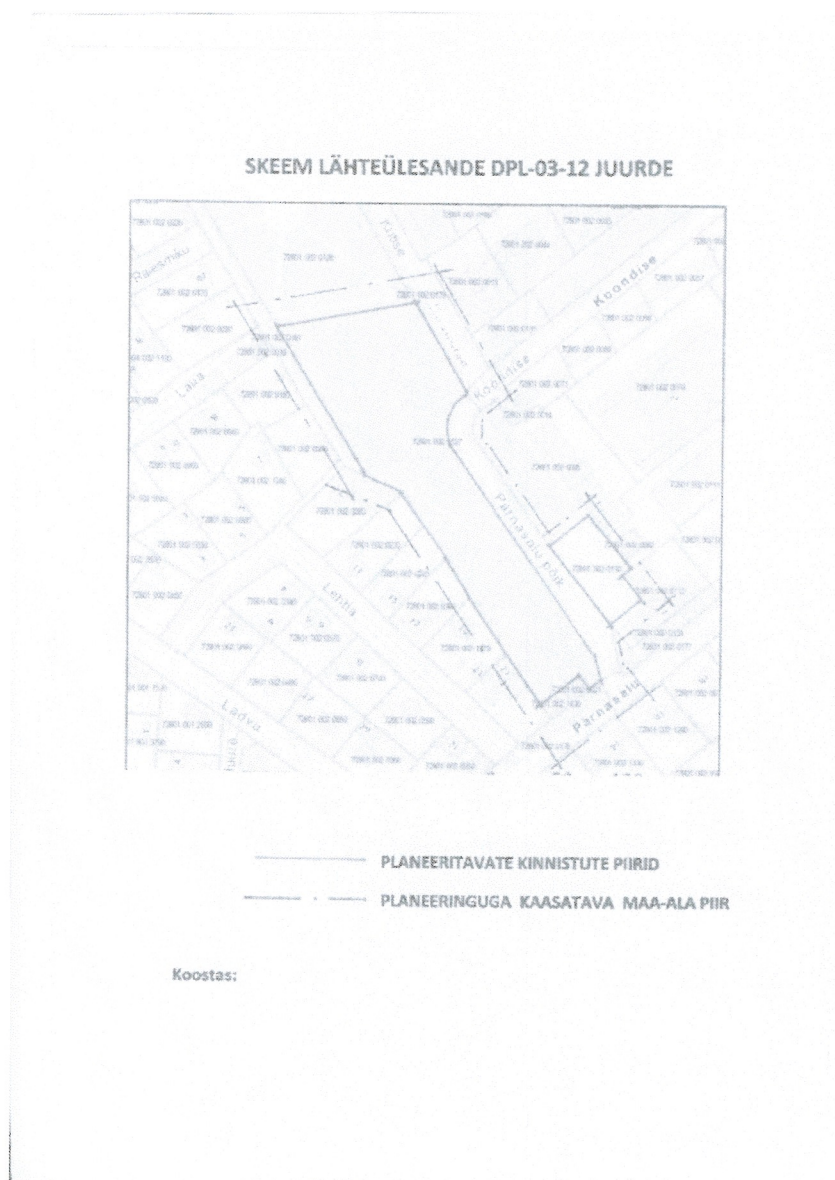


Detailplaneeringu ala vastavalt Saue linnavolikogu 22.november 2012a. otsusega nr 166 ja kinnitatud on lähteülesanne nr.DPL-03-12:



Detailplaneeringu koostasid:

- projektijuht, arhitekt Kaie Enno
- arhitekt, Leles Luhse
- planeerija, Mihkel Mait Veske
- KV, VK konsultant, Anne Melder
- side, elekter konsultant, Andrus Lindpere
- dendroloogia konsultant, Lea Vaher

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Antud detailplaneeringu käigus kavandatakse Kütise tn 8 kinnistu jagada kaheks krundiks – Kütise tn 8 ja Kütise tn 8a. Kütise tn 8 kinnistu kavandatakse 50% ärimaa/ 50% üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks; Kütise tn 8a kinnistu kavandatakse 100% ärimaa sihtotstarbega krundiks; Pärnasalu põik 1a kinnistu säilib 100% transpordimaa sihtotstarbega krundina. Kütise tn 8 ja Kütise tn 8a kruntidele kavandatakse ehitusõigus. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusõigusele lisaks hooned teenindavate tehnotrasside asukohad ning juurdepääsuteede ja platside asukohad. Kehtiv Saue linna üldplaneering näeb antud alale ette perspektiivset keskuse maa-ala ja liiklust korraldava maa-ala. Käesoleva planeeringu eesmärgiks on Kütise tn 8 kinnistu võtta kasutusele vastavalt üldplaneeringule- moodustada piirkonda üks osa kavandatavast Saue linna keskusest (vt.üldplaneeringu väljavõte). Sellega seoses kavandatakse detailplaneeringu alale ärihooneid ja äri-ühiskondlikku hoonet, mis koondaksid peamisi esmateenuseid pakkuvaid ettevõtteid ja asutusi ning kujundaksid sellega linnaelanikele vajaliku keskuse. Kütise tn 8 ja Kütise tn 8a kinnistutel lahendatakse parkimine kinnistusesest. Pärnasalu põik 1a kinnistu kujuneb eelpool mainitud kinnistuid teenindavaks parklaks. Parklates arvestatakse invanõudeid ja liiklusmaade ääres lahendatakse kergliiklus.

Detailplaneering kavandatakse ellu viia etapiviisiliselt. 1 etapis kavandatakse rajada Kütise tn 8a kinnistule ärihoone koos vajalike rajatistega ja korrastada Pärnasalu põik 1a kinnistu parkla kate ja liikluskorraldus. 2 etapis kavandatakse rajada Kütise tn 8 hoonestus ja sellega kaasnevad rajatised.

3. Olemasolev olukord

3.1. Asukoht

Planeeringuala asub Saue linnas, Kütise tänava ja Pärnasalu põiktänava ääres. Ala külgneb loodest Kütise tn 6 üldkasutatava maa kinnistuga, kirdest Kütise tänavaga, Koondise tänavaga ja Pärnasalu põik tänavaga, Pärnasalu põik 1, 10, 11 ärimaa ja 11a üldkasutatava maa kinnistutega, kagust Pärnasalu tänavaga, Pärnasalu tn 15 ja 17e tootmismaa kinnistutega, edelast Ridva tänavaga, Lehtla tänavaga ja Lehtla tn 11, 13, 15, 17, 19, 21 elamumaa kinnistutega. Planeeritava maa-ala suurus on 14482m².

3.2. Maakasutus

Kütise tn 8 – Reg. nr: 9839902; maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%; krundi pindala: 12931m²; katastritunnus: 72801:002:0127.

Pärnasalu põik 1a – Reg. nr: 9842402; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%; krundi pindala: 1551m²; katastritunnus 72801:002:0135.

3.3. Maa-ala kirjeldus

Antud planeeringuala lõunaosa on enamasti võsastunud. Lehtla tn 17 kinnistu piiri juures asub hoone vare, mis jääb samuti võsa sisse. Vareme läheduses olev käsipumbaga kaev on mahajäetud ja kasutuskõlbmatu. Lehtla tänavalt Pärnasalu põik tänavani mineva kõnnitee ääres kasvavad täiskasvanud kuused. Koondise ja Kütise tänava nurgal kasvavad mõned ungari sirelid. Ülejäänud ala on loodusliku rohumaa ala.

3.4. Ehitusgeoloogilised tingimused

Kuni 3-korruseliste hoonete madalvundamendile rajamiseks on ehitusgeoloogilised tingimused rahuldavad. Uurimispiirkond asub lainjal moreentasandikul. Kõrguskasvud jäävad vahemikku 34,85...36,35m. Kasutades puurimisandmeid on geoloogilistel profiilidel eraldatud pinnasette omadused kuni uuritud sügavuseni (2.75m) alljärgnevad:

- Pindmiseks kihiks uuritud alal on 0.25...0.90m paksune, kohati lubjakivirähka ja täitematerjali sisaldav **muld (kiht 1)**.
- **Saviliivmoreen (kiht 2)** esineb vahetult mulla all 0.15...1.25 m paksuse kihina ning selle pealispind jääb absoluutkõrgusele 34.55...35.75m. Moreen on sortimata või halvasti sorditud liustikusete, mille kivisisaldus on enamikus 10...25% (veerised, lubjakivitükid) vahemikus, kohati kuni 35%. Peenpurd koosneb valdavalt kõvaplatsse konsistentsiga peenliiva segusest saviliivast. Aluspõhja pealispind on projekteeritavate hoonete alal ebatasane ning selle moodustavad keskordoviitsiumi Keila lademe (O₂kl) rohkem või vähem savikaid mergli vahekihte sisaldavad muguljad lubjakivid ja mergel.
- **Lubjakivi murenenud osa (kiht 3)** pealispind jääb 0.35...1.65m sügavusele maapinnast, absoluutkõrgusele 33.6...35.3m. Lubjakivi on siin valdavalt õhukesekihiline ja lõheline nõrk poolkaljupinnas, kus vahetäiteks on porsunud mergline ja saviliivane materjal. Selle materjali osakaal pinnases võib olla kuni 30% ja nende kihtide paksus kuni 10cm. Eeltoodust tingituna on üleminek moreenist murenenud lubjakiviks üleminekuline ning nende vaheline piir ei ole selgelt eristatav. Murenenud lubjakivi murdub kaevamisel kihiti ja mööda lõhepindu.
- **Keskugeva lubjakivi (kiht 4)** lasuv pind jääb 0.85...2.22m sügavusele maapinnast, absoluutkõrgusele 33.4...34.8m. Lubjakivi on keskugev, õhukese-kuni keskmisekihilise tekstuoriga ning õhukeste mergli vahekihtidega. Looduslik

mahumass on 26.0 kN/m^3 ning antud uuringu käigus läbiti lubjakivi maksimaalselt 1.15m ulatuses.

- **Pinnasevett** välitööde ajal ning ka kahe järgneva päeva jooksul puuraukudesse uurimissügavuses ei ilmunud. Pinnasevee tasemete puudumine on põhimõtteliselt seotud aluspõhjaliste lubjakivide lõhelisusega, osaliselt aga ka territooriumil paiknevate trasside ja nende paigaldamiseks rajatud süvendite lokaalsest dreeneerimisest ning suhteliselt vähesest sademete hulgast uuringutele eelnenud ajal. Pikemaajaliste suurte sadude ja lumesulamise järgselt võivad vahetult mulla all lamava moreeni nõrga veejuhtivuse tõttu territooriumi madalamates kohtades paiguti esineda ajutise iseloomuga ülavett. Põhjavee kaitstuse seisukohast on ala praktiliselt kaitsmata.

3.5. Geotehnilised tingimused

Pinnase tugevusomaduste seisukohast on geotehnilised tingimused uuritud alal suhteliselt head. Sõltuvalt hoonete ehituslikust vertikaalplaneeringust omavad vundamentide projekteerimisel tähtsust tõenäoliselt kõik geoloogilise lõike moodustavad põhikihid ehk kihid 2-4. Kuna moreenis (kiht 2) ja murenenud lubjakivis vahetäitena (kiht 3) esinev peenpurdmaterjal leondub veega kokkupuutel ning pinnas tervikuna kaotab olulise osa oma kandevõimest, peab neid pinnaseid kaitsma ebasoodsa ilmastiku eest (leondumine sademete ja süvendisse koguneva vee tõttu, külmumine) ning vajadusel rakendama kaitsvaid meetmeid. Taldmike alla on soovitatav rajada killustikust või jänepurksest materjalist koosnev vajaliku paksusega ning nõuetekohaselt tihendatud puhverkiht, mis aitaks üleminekul ühtlustada saviliivmoreeni ning murenenud ja murenemata lubjakivi erinevaid tugevusomadusi. Moreen ja murenenud lubjakivi on oma koostise tõttu külmakerkeohtlikud. Kaevete planeerimisel tuleks täiendavalt arvestada kevadeti ja sügistalvistel suurveeperioodidel ning suurte sadude järgselt ajutise iseloomuga ülavee olemasolu võimalusega.

3.6. Dendroloogiline inventeerimine

1. Üldosa

Sauel, Kütise tn 8 asuva krundi detailplaneeringu koostamiseks vajalik dendroloogiline välitöö viidi läbi jaanuar 2013.a. Dendroloogilise inventeerimise koostas Lea Vaher.

2. Inventeerimise meetoodika

Dendroloogiliseks inventeerimiseks kasutati geodeetilist alusplaani THRONE OÜ, 13. november 2012, töö nr. GO8125. Töö käigus määrati plaanil asetsevate puude liigiline kuuluvus ja haljastuslik väärtus.

Iga puu ja põõsa haljastuslik väärtus hinnati 5- astmelise skaala alusel.

Haljastusliku väärtuse hindeskaala oli järgmine:

I VÄÄRTUSKLASS- eriti väärtuslik

Silmapaistva väärtusega kodumaised ja introductseeritud puud, mille isendid on Eesti dendroflooras haruldased dimensioonide või esinemissageduse poolest või omavad ajaloolist või kultuuriloolist tähtsust.

Neid puud soovitame säilitada kõigi võimalike vahenditega, tuleb maksimaalselt vältida nende kasvutingimuste halvendamist.

II VÄÄRTUSKLASS – väärtuslik

Suure väärtusega puud, mis on elujõulised, terved, küllaltki suurte mõõtmetega ja dekoratiivsed (olenemata puuliigist). Siia kuuluvad ka suure ökoloogilise tähtsusega puud. Nende puude hindamisel on arvestatud nende tervislikku seisundit, vanust, kasvukiirust ja muid tegureid.

Neid puud tuleb püüda võimalikult kindlalt säilitada.

III VÄÄRTUSKLASS – oluline

Keskmise väärtusega puud- nad moodustavad sageli ökoloogiliselt efektiivse haljastuse, silmapaistvate isendite tervislik seisund võib olla nõrgenenud, nad võivad kannatada mitmesuguste haiguste all.

Võimaluse korral soovitame selliseid puud säilitada.

IV VÄÄRTUSKLASS – väheväärtuslik

Väikese väärtusega kiirekasvulised ja lühiealised puud suhteliselt väikeste mõõtmetega, mis omavad tihti arvestatavat ökoloogilist funktsiooni. Siia loetakse ka puud, mis on keskmiselt kahjustatud ja asuvad oma eluea lõpul.

Nende puude säilitamiseks ja kaitseks ei tarvitse erilisi kulutusi teha.

V VÄÄRTUSKLASS – väärtusetu

Nõrga väärtusega laialt levinud kiirekasvulised noored puud, mis on hõlpsasti asendatavad. Siia kuuluvad halbades kasvutingimustes kasvanud ja kängu jäänud puud, samuti tugevalt kahjustunud puud. **Vajadusel võib sellised puud likvideerida, nad ei oma erilist tähtsust.**

Puittaimede haljastuslik väärtus on geodeetilisel alusplaani ära toodud vastavate värvidega:

Punase värviga- I väärtusklass-eriti väärtuslikud puud (ei esine antud maa- alal)

sinise värviga- II väärtusklass- väärtuslikud puud (ei esine antud maa-alal)

rohelise värviga- III väärtusklass- olulise väärtusega puud

kollase värviga- IV väärtusklass- väheväärtuslikud puud

pruuni värviga- V väärtusklass- väärtusetud puud

Kokkuvõte :

Antud maa- alal ei esinenud I väärtusklassi kuuluvaid ehk eriti väärtuslikke puid , mida tähistatakse punase värviga ega II väärtusklassi puid ehk väärtuslikke puid mida tähistatakse sinise värviga.

Planeeritava krundi haljastus on suhteliselt hõre. Suurem osa haljastusest asub krundi lõuna- ja keskosas. Liigiliselt meie tavalised puud nagu harilikud kuused, -saared, -vahtrad, hobukastan, erinevat liiki põõsad ja pinnakattetaimed. Keset muruplatsi asub eakate kuuskede rühm. Ühes nurgas laialikasvanud pihlenela põõsastik. Põõsastikku tuleks veidi piirata, välja raiuda sissekasvanud puud ja tulevikus vajadusel teostada noorenduslõikus. Vanal müüristikul kasvab metsviinapuu. Müüristiku likvideerimisel rajada kauplusehoone taha võimalusel metsviinapuule ronimiseks tugi (nöörid, puitvõre vms), kuna on väga dekoratiivne taim ja liigendab visuaalselt täiendavalt ärihoone tagumist fassaadi eramutepoolselt vaadatuna.

Väheväärtuslikud ja väärtusetud on peamiselt koorevigastustega ja osaliselt kuivanud okstega või ladvata kuused, põõsastik, metsviinapuu ja osaliselt kuivanud murel.

Silmapaistvamad on elujõulised vahtrad, saared ja noor hobukastan- need tuleks püüda kindlasti säilitada.

Alale ehitamise alustamisel osutub tõenäoliselt vajalikuks väheväärtuslike ja väärtusetute puude- põõsaste likvideerimine ja vastavalt projektile täiendava haljastuse rajamine. Siinjuures on soovitatav haljastuse täiendamisel kasutada piirkonnas kasvavaid puu- ja põõsaliike. Kuuskede likvideerimisel teha asendusistutus samasse kasvupiirkonda.

Puude ja põõsaste istutamisel tuleb arvestada vahekaugusega hooneteni ja rajatisteni (tehnovõrgud) vastavalt Eesti Standardi EVS 843:3002 haljastuse osa nõuetele.

3.7. Kontaktvöönd

Planeeringuala kontaktvööndis pole ühtegi algatatud ega kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringuala ja sellest idasuunda jääv äri- ja tööstuskvartal on kehtivas Saue linna üldplaneeringus määratud keskuse maa juhtfunktsiooniga. Selle järgi peab antud ala kujunema Saue linnaelanikele esmateenuseid pakkuvaks piirkonnaks, linna keskuseks. Tööstuskvartali arengusuunad ja võimalik hoonestuslahendus kavandatakse eraldi detailplaneeringuga, mille koostamisega alustatakse lähiajal.

Alast kirdesse jääb Saue korterelamute piirkond, kus domineerib kõrgem 5-korruseline hoonestus, loodesuunas asub praegune põhiline linna transpordisõlm raudteejaama ja teeninduspiirkond kaubanduskeskuse ja postkontori näol. Lääne- ja lõunasuunda jäävad väikeelamute alad, kus hooned enamasti ei ületa 2-korruselise maja kõrguseid.

Kagukülge piirav Pärnasalu tänav on üks linna põhitänavatest, mis algab 400m kaugusel olevast Tule tänavast Saue mõisa juures ja suundub Vana-Keila maanteele 400m planeeringualast edelasuunas. Rongijaam asub 600m kaugusel loodes. Lähim pood ja postkontor asuvad ~150m kaugusel, vahetult enne postkontorit, Kütise tn 6 kinnistul asub valgustatud linnapark koos laste mänguväljakuga. Linnavalitsuse hoone jääb alast Koondise tänavat mööda 350m kirdesuunas. Kütise tn 8 ja Pärnasalu põik 1a vahelt kulgeb Pärnasalu põiktänav, mis tagab hea ligipääsetavuse kogu planeeringualale.

Kuna ala asub ärimaade, avalike asutuste, korterelamute ja väikeelamute maa kokkupuutepunktis, on sobilik kujundada planeeringualast üldplaneeringule vastavalt osa Saue linna keskusest, kus on olemas suurem esmatarbe kaupade kauplus ja äripinnad, kuhu on võimalik tulla esmateenuste pakkujatel.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud Kütise tn 8 kinnistule üks 1-korruseline ja kuni 3-korruseline avalikkusele suunatud äri-büroohoone ja Kütise tn 8a kinnistule kuni 2-korruseline polüfunktsionaalne kaubandus-teenindus-büroohoone. Pärnasalu põik 1a kinnistule nähakse planeeringus ette liiklusmaa sihtotstarve ja määratakse kindel liiklusskeem ümbruskaudsete ärimaade efektiivsemaks teenindamiseks.

4. Detailplaneering

4.1. Krundijaotus, planeeritava ala tehnilised näitajad:

Olemasolev krunt:

- Pärnasalu põik 1a – transpordimaa 100%, 72801:002:0135, pindala 1551m²

Uued moodustatavad krundid:

- Kütise tn 8 – ärimaa 50% / ühiskondlike ehitiste maa 50%, 72801:002:0127, pindala 7067m²
- Kütise tn 8a – ärimaa 100%, pindala 5864m²

4.2. Ehitusõigus ja hoonestusala

4.2.1 Krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeringuga muudetakse olemasolevat maa sihtotstarvet, määratakse uued sihtotstarbed kavandatava ehitise kasutusotstarbest tulenevalt.

Hoonete ja kommunikatsioonide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Detailplaneeringujärgsed kruntide kasutamise sihtotstarbed:

- Kütise tn 8 – äri- ja büroohonete maa (BB) 50%, valitsus- ja ametiasutuste maa (AV) 50%
- Kütise tn 8a – äri- ja teenindusettevõtete maa (BT) 100%
- Pärnasalu põik 1a – parklate maa (LP) 100%

Planeeritud katastriüksuste kasutamise sihtotstarbed on koos numberkoodide ning tähistustega määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 155, 23.10.2008.a. Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord:

- Kütise tn 8 – 002; ärimaa (Ä) 50%; ühiskondlike hoonete maa (Üh) 50%
- Kütise tn 8a – 002; ärimaa (Ä)
- Pärnasalu põik 1a – 007; transpordimaa (L)

Planeeritud kinnistute sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis, vt Põhijoonis.

Põhisihtotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Kruntidel on põhifunktsioonide teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

4.2.2 Hoonete suurim lubatav arv krundil

Hoonete arvu määramisel lähtuti hoonete mahu ja asukoha vajadustest. Alale rajatakse kolm hoonet, 2 neist kavandatakse Kütise tn 8 ja üks Kütise tn 8a krundile.

- suurim lubatud hoonete arv
 - Kütise tn 8 kaks hoonet (ärihoone + äri-büroohoone)

- Kütise tn 8a üks hoone (äri- teenindusettevõtete hoone)
- Pärnasalu põik 1a- hooneid ei kavandata

4.2.3 Hoonete suurim lubatav ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on määratud lähtuvalt vajalikust ehitusmahust, planeeritavast maakasutusest, kitsendustest ja olemasolevast olukorrast.

- Kütise tn 8 – 2500 m²
- Kütise tn 8a – 2300 m²
- Pärnasalu põik 1a- hooneid ei kavandata

Kavandatav maksimaalne täisehitus protsentides (%)-

- Kütise tn 8 – 35
- Kütise tn 8a – 39

4.2.4 Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonetel katuse harja kõrgus projekteeritud maapinnast). Kõrguse sisse ei ole arvestatud tehnoseadmeid, reklaame ja maste.

Suurim lubatud kõrgus planeeritaval kinnistul:

- Kütise tn 8 – 15 m
- Kütise tn 8a – 12 m
- Pärnasalu põik 1a- hooneid ei kavandata

4.2.5 Hoonestusala

Hoonestusala on ettenähtud krundi ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Hoonestusala on määratud lähtuvalt võimalikest varikatuste, treppide, terrasside jm ehitiste vajadusest.

4.3. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritava ala hoonestamisel arvestada kontaktvööndis paiknevate teiste hoonetega, arvestades samal ajal uute hoonete funktsioone ja olulisust hoonete sobitamisel ümbritsevasse miljöösse. Hoone fassaadidel kasutada kõrge kvaliteediga ehitusmaterjale. Rajatavad hooned peavad olema liigendatud ligilähedaselt detailplaneeringu mahus koostatud arhitektuursele ruumivisioonile. Lubatud hoonete korruselisus liigenduste kaupa välja toodud põhijoonisel. Katuste räästad

projekteeritavate hoonete 1 korruselistel mahtudel eramute suunas ei tohi ületada eramute katuste räästajoont rohkem kui 1 meeter. Kütise tn 8a projekteeritav hoone ühepoolse katusekaldega eramute suunal.

Kütise tn 8a rajatava hoone tagumine külj piirata aedadega- Pärnasalu tänava poolset küljelt kuni Lehtla tn 21 kinnistu piirdeaiani ja Lehtla tn 13 ja Lehtla tn 15 asuvate kinnistute vahelise aia pikendusena (vt.põhijoonis). Aia kõrgus maksimaalselt 1.80m. Aia arhitektuurne lahendus anda hoone projekti mahus. Müra tekitavaid seadmeid ei ole lubatud paigaldada hoone eramute poolsele küljele, samuti ei ole lubatud akende paigaldamine Kütise tn 8a hoone eramute poolsele küljele.

Kütise tn 8 on vajalik parima arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Reeglina on arhitektuurivõistlus avalik. Põhjendatud vajaduse või majanduslikel kaalutlustel võib kohalik omavalitsus asendada avaliku arhitektuurivõistluse mõne muu arhitektuurivõistluse vormi (nt kutsutud võistlus), töötoa või mitme eskiisi esitamise nõudega (väiksemad mitteavalikud ehitised kesklinnas). Võistlustingimuste väljatöötamisel tehakse koostööd planeerimisosakonna linnaarhitektiga.

Hoone projekteerimisel kooskõlastada eskiisprojekt Saue linnavalitsusega.

4.4. Liikluskorralduse põhimõtted ja vertikaalplaneerimine

4.4.1. Autotransport

Planeeringuga luuakse Kütise tn 8 kinnistu juurde üks mahasõit, Kütise tn 8a kinnistu juurde 2 mahasõitu ja lisaks planeeritakse täpsustada mahasõit Pärnasalu põik 1 kinnistule. Antud planeeringu mahus ei muudeta olemasolevaid tänavaid ja nende liikluskorraldust. Pärnasalu põik 1a kinnistult tagada senine tasuta vaba läbipääs kvartalisiseste kinnistute olemasolevatele teedele. Läbipääsuteede asukohad täpsustatakse platsi liikluskõõmi koostamisel.

4.4.2. Parkimine

Parkimine korraldatakse kruntidesiseselt. Planeeritud on tolmuvaba kattega parklad. Parkimisvajaduse arvutamisel lähtutakse EVS 843:2003 tabel 10.1. Normatiivne parkimine: Kütise tn 8 – asutused, uus, väikese külastajate arvuga, linna vahevöönd, parkimiskohtade arv 1/160, vajalik parkimiskohtade arv 16, planeeritakse 32; Kütise tn 8a – kauplused, uus, linna vahevöönd, parkimiskohtade arv 1/80, vajalik parkimiskohtade arv 29, planeeritakse 43. Pärnasalu põik 1a krundile määratakse täpne liikluskõõm ja planeeritakse 46 parkimiskohta. Hoonete ehitusprojektide koostamisel näha ette koht jalgrataste parkimiseks ja määrata invakohad parklates igal kinnistul.

4.4.3. Jalakäijad

Jalakäijate liikumiseks planeeritakse Pärnasalu põiktänava läänepoolsesse äärde 3m laiune jalakäigutee ja idapoolsesse äärde 2m laiune jalakäigutee, 2m laiune jalakäigutee Kütise tänava läänepoolsesse äärde ja 2m laiune jalakäigutee ühendamaks Lehtla tänavat Pärnasalu põiktänavaga. Pärnasalu põik 1a ja tänava vahele planeeritakse jalakäijate ala, mis eraldab parklat tänavaruumist. Kütise tn 8 ja Kütise tn 8a kruntidele planeeritakse jalakäijate alad, mis teenindavad kinnistul paiknevaid teenuseid kasutavaid kergliiklejaid.

Koondise tänava äärset kõnniteed planeeritakse pikendada künnisele kavandatava ülekäigurajaga üle Kütise tänava. Kütise tn 8a hoone eest Pärnasalu põik 1a kinnistul asuvasse parklasse pääsemiseks planeeritakse künnisele kavandatav ülekäigurada üle Pärnasalu põik tänava.

4.4.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on suhteliselt tasane. Planeeritava ala kõrgusmärgid on vahemikus 35.22abs ala loodekülje keskosas kuni 35.74abs ala kaguküljel. Ala keskosas on kõrgem, üksikutes kohtades ulatub kõrgus kuni 36.35. Vertikaalplaneerimise aluseks võtta olemasolevate tänavate kõrgusmärgid. Mahasõitude kavandamisel tagada sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavatele kruntidele.

4.5. Tehnovarustus

Hoonete projekteerimisel täpsustatakse vooluhulgad ja taotletakse täpsustatud andmetega uued tehnilised tingimused. Olemasolevatele, kinnistu sisse jäetavale torustikele seatakse servituut.

4.5.1. Veevarustus

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 17.12.12 PR/1267697-1 (vt. Lisa nr 3) on lisanduvale hoonestusele planeeritud harutorud koos maakraanidega Pärnasalu tn D100mm ja Kütise tn D100mm veetorustikust. Uutele veeühendustele on ette nähtud väljaspoole kinnistu piiri kuni 1m tänava alale peakraan (liitumispunkt). Veetarbimise maksimumiks on arvestatud 3,8 m³/öp.

Kütise tn 8 kinnistul hoone varemete juures asuv kasutuskõlbmatu kaev likvideeritakse.

4.5.2. Tuletõrjevesi

Tuletõrjevesi saadakse tänavavõrgust – tänavahüdrandid paiknevad Pärnasalu ja Laua tänava maa-alal. Vajalik välistulekustutusvee kogus on Kütise tn 8 krundil 20 l/sek ja Kütise tn 8a krundil 15 l/sek, vastavalt EVS 812-6:2012 osa 6.

4.5.3. Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni vooluhulga maksimumiks on arvestatud 3,8 m³/öp. Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingumustele 17.12.12. PR/1267697-1 (vt. Lisa nr 3) on eelvooluks Kütise tänaval asuv D300mm kanalisatsioonitorustik. Olemasolevad, planeeritavat kinnistut läbivad torustikud on ette nähtud ümber tõsta. Liitumispunktid on ette nähtud 1,0m kaugusele väljaspoole kinnistu piire tänava maa-alale.

Sadeveehulga maksimumiks kõikidelt planeeringuala pindadelt on arvestatud 29 l/s. Sademetevesi juhitakse Koondise tänaval paiknevasse D400mm kanalisatsioonitorustikku. Olemasolevatel sadevetekanaliseerimise torustikel arvestatakse kaitsevööndiga.

4.5.4. Soojavarustus

Lähteandmeteks on Adven Eesti AS tehnilised tingimused nr. DP 49-12 (vt. Lisa nr 4). Tarbimiskoha soojavarustus on võimalik planeerida kaugküttega.

Soojustorustikule tuleb määrata servituudi vajadus 2,5m trassi teljest ja 2m liitumispunktist hoone suunas. Soojustorustiku trassi asukoht projekteeritakse arvestusega, et soojustorustik ei läbiks hooneid ja sisend oleks ruumis, kuhu paigaldatakse soojusmõõtur.

4.5.5. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Kütise tn 8, Saue linn, kinnistute lähiala elektrilahendus. Elektritrasside detailplaneeringu koostamise lähteandmeteks on detailplaneeringu alusplaan ja Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr. 206175 (vt Lisa nr 1).

Elektrivarustuse osas on planeeritaval alal vajalik ligikaudne tarbimisvõimalus hoonetele Kütise tn 8 kinnistul 250kW ja Kütise tn 8a kinnistul 250kW. Kütise tn 8a planeeritud toidukaupluse liitumiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab vastavalt „Saue linn, Kütise tn 8” detailplaneeringule 0,4 kV maakaabelliinid ja paigaldab detailplaneeringus ette nähtud kohale liitumiskilbi 3x250 A peakaitsme ja mitmetariifse aktiiv- ja reaktiivenergiat mõõtvat kaugloetavat voolutrafoedega arvestiga. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Liitumispunkt eraldi alusel liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

4.5.6. Sidevarustus

Sidevarustuse võimaldamiseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud 19.12.12. telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 20609993 (vt. Lisa nr 5).

Uutele planeeritavatele hoonetele nähakse ette individuaalsed kaablikanaliseerimise sisestused koos vajalike sidekaevudga. Kütise tn 8 ja 8a kinnistud ühendatakse sidevarustusega Lehtla tänava poolsete krundipiiride lähedalt, algusega Pärnasalu tänaval asuvast sidekaevust nr. 11007. Kaablitrassile seatakse servituut 2m mõlemale poole trassi teljest. Trassi asukoht on valitud selline, et olemasolevat haljastust võimalikult palju säilitada.

4.5.7. Tänavavalgustus

Välisvalgustusele elektrienergia saamiseks on väljastanud tehnilised tingimused OÜ Rasireks Elekter esindaja, Peeter Kulkov 4.12.12 e-kirjaga (vt. Lisa nr 2).

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal nähakse ette teedel ja tänavatel tänavavalgustuse väljaehitamiseks vajalikud tsoonid tänavavalgustuse kaablite ja valgustusmastide paigaldamiseks. Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse ette hoonetevaheliste alade valgustamiseks metallpostid, mille kaugus on üksteisest ligikaudu 30 m ja valgustid Philips Malaga 70 W. Välisvalgustuse liitumispunktiks on olemasolev lülituskilp Pärnasalu ja Pärnasalu põik tänavate nurgal.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav maa-ala heakorrastada. Kõrghaljastust on säilitatud võimalikult maksimaalselt. Kütise tn 8 kinnistul võetakse maha üks IV väärtusklassi saarvahe ja III väärtusklassi harilik murel, millised jäävad hoonestusalale. Maha võtta ka V väärtusklassi puud. Haljastuse ja väikevormide täpsed lahendused anda hoonete ehitusprojektidega.

Uut haljastust kavandatakse Laua tn ja Lehtla tänavate vahelisel kõnnitee serval. Planeeritava kõrghaljastuse eesmärk on eramajade ja linnakeskuse piirkonna vahelise puhvertsooni tekitamine, et üleminek eri funktsioonidega ja ilmega alade vahel sujuvamaks muuta.

Kütise tänava pool servas kavandada keskmise kõrgusega või madalhaljastust, et mitte sulgeda vaateisust piki Pärnasalu põik ja Kütise tänavat. Uue haljastuse rajamisel arvestada tehnokommunikatsioonide kaitsevöönditega.

Kütise tn 8 ja 8a vahelised kuused asendada uute kuuseistikutega vajadusel (viga saanud ja osaliselt kuivanud puud), kõrghaljastusriba põhimõtte antud asukohas peab säilima.

Planeeritavad kõnniteed ja jalakäijate alad kaetakse tolmuva kattega, täpsed lahendused antakse hoonete ehitusprojektides.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt Saue linna jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite asukohad määrata ehitusprojektides. Kinnistu omanik peab sõlmima jäätmeveo lepingu litsentseeritud vedajaga. Tekkivad jäätmed tuleb võimalusel liigiti sorteerida jäätmete tekkimise kohas.

4.7. Tervisekaitse, tuleohutuse ja päästetööde nõuded

4.7.1. Tervisekaitse nõuded:

Ala planeerimisel on järgitud kehtivat seadusandlust. Hoonete rajamisega ei kaasne keskkonda saastavaid tegevusi, mürataseme olulist tõusu, õhu-, valguse-, ega muud reostust. Uute hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida neile esitatavaid nõudeid, standardeid ja norme.

Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete prognoosi koostas Akukon Oy. Liiklusemüra olukorra välja selgitamiseks planeeringualal teostati liiklusemüra arvutused Saue linnas planeeringuala vahetus läheduses. Müratasemete arvutus tehti vastavalt põhjamaade arvutusmudelile.

Arvutuste tulemusest selgub, et arvestades olemasolevat olukorda ja tekkivat olukorda tulevikus, ulatuvad planeeritavate ärihoonete Kütise tänava poolsele territooriumile autoliiklusest põhjustatud müratasemed päevasel ajavahemikul $L_d = 55-59$ dB, $60-64$ dB ja öisel ajavahemikul valdavalt $L_n = 45-49$ dB tsoonid. Vastavalt arvutustulemustele on olemasoleva liiklusemüra juures täidetud liiklusemüra taotlustaseme nõuded III kategooria aladel (vastavalt päevasel ajavahemikul 60 dB ja öisel ajavahemikul 50 dB).

Hoonete projekteerimisel jälgida sotsiaalministri määrust nr. 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müramõõtmise meetodid“ 04.03.2002.a. Hoonete projektide koostamisel tuleb võimalikud müra tekitavad seadmed paigutada eramajadest võimalikult eemale.

Radooni mõõtmise ja tõrje eksperthinnangu koostas Radoonitõrjekeskus. Hinnangust selgus, et planeeringuala asub kõrge radoonisisaldusega alal. Soovitused anti hoonete projekteerimiseks: tuleb arvestada radooni komplekskaitsega, mis hõlmab endas tuulutatavat vundamenti (radoonikaevud vundamenti all) ja radoonikile hoolikat paigaldust koos kõigi seotud toodetega (spetsiaalsed müüriplindid, ühendusteibid ning mastiksid); kõik vundamenti läbivad ehituskonstruktsioonid ning kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Tagada tuleb hea ventilatsioon.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida majandus- ja kommunikatsiooniministri määrust nr. 14, „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes” 28.11.2002.

4.7.2. Ehitiste tuleohutus, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded:

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusest nr. 315, „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, Eesti Standardist „Ehitiste tuleohutus” ja Eesti Standardist EVS812-6:2012 osa 6 - Tuletõrje veevarustus.

Kütise tn 8 rajatava äri- ja büroohoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP2 ja Kütise tn 8a rajatava hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP2. Planeeritavatest hoonetest on lähimad naaberhooned vähemalt 8m kaugusel.

Tuletõrjevee vooluhulk: Ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks on Kütise tn 8 krundil 20 l/sek ja Kütise tn 8a krundil 15 l/sek. Planeeringuala lähistel paiknevad hüdrandid: Pärnasalu tänava ja Pärnasalu põiktänava ristmikul olemasolev hüdrant asub lähimast planeeringuala hoonest ca 32 meetri kaugusel; Laua tn nurgal asuv tuletõrjeveekaev asub lähimast planeeringuala hoonest ca 25 meetri kaugusel, Lehtla tn nurgal asuv tuletõrjeveekaev asub lähimast planeeringuala hoonest ca 14 meetri kaugusel (vt. Tehnovõrkude koondplaan, joonis 4).

Kruntidesisesed teed ja platsid rajatakse nii, et on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Hoonete projektides täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

Kõik ehitusprojektid kooskõlastada Põhja-Eesti Päästekeskusega.

4.8. Kitsenduste, kaitsevööndite ning servituutide vajaduse ulatuse määramine

4.8.1 Kitsendused ja servituudid

Ehitusõiguse ja sihtotstarbe seadmine krundile toimub detailplaneeringu alusel. Vajalik on servituutide seadmine tehnovõrkude kaitsevööndites vastavalt tehnovõrgu omanikuga. Pärnasalu põik 1a kinnistule on vajalik servituudi seadmine parkla kasutamiseks huvitatud isikute ja parkla omaniku vahel.

4.8.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Kütise tn 8

- Side liinirajatise kaitsevöönd maismaal (2 meetrit liinirajatise teljest)
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter äärmisest kaablist)
- Maa-alune soojatrass alla 200mm (2 meetrit torustiku isolatsioonist mõlemale poole trassi teljest)
- Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 250mm (2 meetrit trassi teljest)
- Sadeveekanal 250mm kuni 1000mm (3 meetrit trassi teljest)

Kütise tn 8a

- Side liinirajatise kaitsevöönd maismaal (2 meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast)
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter äärmisest kaablist)
- Maa-alune soojatrass alla 200mm (2 meetrit torustiku isolatsioonist mõlemale poole trassi teljest)
- Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 250mm (2 meetrit trassi teljest)
- Sadeveekanal 250mm kuni 1000mm (3 meetrit trassi teljest)

Pärnasalu põik 1a

- Side liinirajatis (2 meetrit liinirajatise teljest)
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter äärmisest kaablist)
- Maa-alune soojatrass alla 200mm (2 meetrit torustiku isolatsioonist mõlemale poole trassi teljest)
- Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 250mm (2 meetrit trassi teljest)

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude omanike, valdajate ja kinnistuomanike vahel on võimalik sõlmida vastavalt seadusele koostöös ja kokkuleppel vastav servituudi leping kaitsevööndi ulatuses.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritud on:

- hoonetevaheline välisvalgustus, millega tagatakse hea nähtavus ja valgustatus ka pimedal ajal;
- kaasaegne sideühendus hoonetele, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga ja paigaldada tulekahjusignalisatsiooni;
- haljastus, mis ei tekita alale pimedaid nurgataguseid, kus saaks varjatult tegutseda.
- Kauplusehoone varjatud tagumine fassaad suletakse aedadega

Planeeringuga korrastatakse senine võsastunud ala ja luuakse struktureeritud keskkond, mis sobib ümbritsevasse miljöösse.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitseabinõud

Seoses uute hoonete rajamisega nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- maa-ala korrastamine;
- vee- ja kanalisatsioonitaristu väljaehitamine;
- tehnovõrkude trasside kaitsevööndite aladele planeerida vajadusel ainult konteinerhaljastus;
- maaüksustel tekkivate jäätmete sorteerimine, ladustamine vastavatesse konteineritesse ja äravedu vastavalt Saue linna jäätmehoolduseeskirjale;
- autoparklate, jalgrattaparklate ja kõnniteede väljaehitamine vastavalt projektile.