

# SELETUSKIRI

## SISUKORD

1. Sissejuhatus

---

2. Lähteolukord

---

- 2.1. Looduslikud tingimused. Haljastus.
- 2.2. Olemasolevad hooned ja maakasutus. Olemasolevad tehnovõrgud.

---

3. Planeerimislahendus

---

- 3.1 Üldised planeerimis põhimõtted
- 3.2 Kontaktvõõndi analüüs
- 3.3 Saue linna üldplaneeringusse muudatuse sisseviimine
- 3.4. Planeeritud kruntide hoonestusõigused
- 3.5. Planeeritud haljastus
- 3.6. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud.
- 3.7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.
- 3.8. Territooriumi bilanss ja maj.-tehnilised näitajad
- 3.9 Arhitektuurinõuded ehitistele

---

4. Teed ja liiklus

---

- 4.1. Teed ja liiklus.
- 4.2. Parkimine

---

5. Veevarustus ja kanalisatsioon

---

6. Sadeveed

---

7. Elektri- ja sidevarustus

---

- 7.1. Elektrivarustus
- 7.2. Teevalgustus
- 7.3. Sidevarustus

---

8. Soojusvarustus

---

## B. LISAD

1. Kinnistusregistri väljavõte  
Võrguvaldajate tehn. tingimused
3. Tervisekaitseinspeksiooni Füüsika Kesklabori müra mõõtmise protokoll ja raudteemüra tervisekaitseline hinnang.

## 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu menetluse käigus toimus omaniku vahetus. Uus Ladva tn 1a krundi omanik on VP Mareket OÜ. Kuna toimus omaniku vahetus ja OÜ Studio Beeta on hõivatud oli valitud detailplaneeringu korrigeerimiseks teine ettevõtte - Moodul Projekt OÜ.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saue Linnavalitsuse otsus 19.mai 2005 nr 180 kinnistu Saue linna Ladva tn.1a detailplaneeringu koostamise algatamiseks  
Saue Linnavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne nr DPT-04-05 11.aprill 2005.  
Topogeodeetiline alusplaan M1:500 (Geo S.T OÜ, töö nr. 2m2101, Tallinn 2002.a).
- Saue linna üldplaneering
- OÜ Studio Beeta Töö nr 12B-2005.

## 2. LÄHTEOLUKORD

### **2.1. Looduslikud tingimused. Haljastus.**

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Saue linnas, kinnistul Ladva 1a .

Ala piirneb põhjast Kuuseheki tänavaga, idast tänavaga Ridva põik, lõunast kinnistutega Ladva 3 ja Ridva põik 3 ning läänest Ladva tänavaga.. Planeeritava ala suurus on ~0.7ha. Maapind on ühtlase langusega lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad +35.08...+36.70m vahemikku.

Kinnistu Ladva tn 1a on killustikkattega ja võrkaiaga piiratud territoorium, mis on varem olnud kasutuses tasulise autoparklana. Hetkel paiknevad territooriumil sorteeritud prügijäätmekäitluse konteinerid ja utiliseerimisele minev olmekodutehnika. Territooriumil ei esine reostust.



## **2.2. Olemasolevad hooned ja maakasutus. Olemasolevad tehnovõrgud.**

Kinnistu Ladva 1a maa-ala on hoonestamata.

Kinnistu omanikuks on [OÜ VP Market](#).

Kinnistu Ladva 1a piki põhjapiiri kulgeb 10kV elektriõhuliin ja piki lõunapiiri paikneb kinnistul madalpinge maakaabelliin. Samuti jääb kinnistule madalpinge õhuliin ja 2 kanalisatsiooni survetrassi.

## **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

---

### **3.1 Üldised planeerimispõhimõtted.**

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

Planeerimislahendus lähtub väljastatud lähteülesannetest ja algatamiste otsustest

Lahendus järgib olemasolevaid tänavaid ja sissesõiduteid.

Lahendus muudab kehtivat Saue linna üldplaneeringut (haljasmaast ärimaaks).

Lahendus baseerub müramõõtmistulemustele ning arvestab raudteest tulenevatest piirangutest, mis seab hoonestusele täiendavad nõuded.

### **3.2. Kontaktvööndi analüüs**

Planeeritav ala paikneb valdavalt 2-korruseliste ühepereelamute piirkonnas, jäädes nende põhjapoolsele servale. Ala on külgedelt ja põhja poolt piiratud suhteliselt korrastatud haljasmaaga. Planeeritava ala ette jääva Kuuseheki tänava põhjapoolsel (raudtee-poolne) serval kasvavad suured pärnad, mis esinevad puuderühmadena ka tänava ja raudtee vahelisel alal. Üle raudtee, planeeritava alaga kohakuti paikneb Rõika tee ja Vanamõisa küla.

Lähim ning ühtlasi Saue linna peakaubanduskeskus jääb 250m kaugusele.

Saue linna raudteepeatuse jääb planeeritava ala kirdetipust Ridva põik tänava mõttelisele pikendusele raudteeni.

Planeeritav ala on suhteliselt tihedama liiklusega Kuuseheki tn. lõigu ja Ladva tn.ristmiku ääres, kust toimub ainus ühendus teiselpool raudteed paikneva Vanamõisa külaga.

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on toodud projektlahenduse joonisel (joon. nr.4) tabelitena ning seletuskirja järgnevates punktides.

Klientide pääs kruntidele on ette nähtud Kuuseheki tänavalt, täiendavad juurdepääsud Ladva tänavalt ja Ridva tänavalt.



Tallinna ja Saue linna vahel toimub bussiliiklus (buss nr 190) piki Tallinn-Pärnu maanteed. Lisaks eelpool toodule ühendab Tallinnat ja Paldiskit Sauet läbiv elektrirong. Saku, Saue ja Keila vahel on marsruuttakso ühendus (nr 177).

### 3.3 Saue linna üldplaneeringusse muudatuse sisseviimine

Kehtiva Saue linna üldplaneeringu järgi on planeeritav ala planeeritud üldkasutatavaks haljasmaaks (täna on sihtotstarve on transpordimaa). Maa-ala on osalise killustikkattega ja seda on kasutatud eri aegadel parklana ja viimasel ajal paiknevad seal sorteeritud prügiäätmete konteinerid ning utiliseerimisele minevad vanad koduolmetehnikad. Silmale avanev pilt ei ole just kõige meeldivamaks visiitkaardiks, saabudes Saue linna rongiga. Haljasmaana ei ole vaadeldav ala kunagi eksisteerinud ning ei leia sellisena kasutust ka täna, jäädes suhteliselt intensiivse inimeste transiitliikumistee äärde (Saue linn-Saue raudteepeatuse-Saue linn), kus rekreatsioon ei leia kasutust.

Kinnistu tänane omanik soovib korrastada ja väärtustada kinnistu ärimaana, rajades sellele [kaubanduskeskuse](#), mille läbi tekib Saue linna juurde töökohti.

**Arvestades kinnistu sellist asendit linnapildis ja head tarbijaskonna potentsiaali, linna arenduseks vabade kinnistute defitsiiti, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku muuta kehtivat Saue linna üldplaneeringut planeeritava ala osas ärimaaks.**

### 3.4. Planeeritud kruntide hoonestusõigus

Kinnistule Ladva 1a on planeeritud 1 ärimaa sihtotstarbega krunt suurusega 4788 m<sup>2</sup> ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt (59 m<sup>2</sup>) planeeritavale alajaamale.

Ehitusjoon on ette nähtud 6,6 m kinnistu piirist. [Kuuseheki tänava teekaitsevöönd ühtib kinnisomandi piiriga.](#)

[Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m.](#) Maksimaalne korruselisus on 2 korrust. Planeeritud hooned jäävad olevatest 2-korruselistest ühepereelamutest ca 35m kaugusele, millega tagatakse viimaste normaalne eksistents.

Tulenevalt raudteest lähtuvast müra peab planeeritud hoonete seinte ja akende konstruktsioon tagama kõrgendatud helipidavuse. Vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusele nr.42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", kuulub vaadeldav hoonestus (ärihooned) kolmandasse kategooriasse, kus päevane lubatud müratase on 60 dBA päevasel ajal ja 50 dBA öisel ajal.

Parkimine [lahendatakse omal krundil.](#)

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on toodud projektlahenduse joonisel (joon. nr.4).



### 3.5. Planeeritud haljastus

Kinnistul Ladva 1a kõrghaljastus puudub. Detailplaneering näeb ette krundile 10%-se haljastuse rajamise kohustuse(muru koos põõsasgruppidega ).

### 3.6. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud.

Planeeritava ala naabruse jääb Elektriraudtee AS-le kuuluv raudtee, millel liiguvad elektrirongid Valingu-Laagri teelõigul ja kaubarongid Tallinn-Paldiski-Tallinn liinil. Mürataseme hindamiseks telliti 2002.a. detsembris (töö valmis jaanuaris 2003.a.) Tervisekaitseinspeksiooni Füüsika kesklaborist mürataseme hinnang (protokoll nr.6/4-6-100/001, 10.01.2003 ) ja hiljem ka täiendav uuring (protokoll nr.6/4-6-100/103, 25.06.2003), kusjuures tol korral eeldati detailplaneeringuliselt sobitada alale korterelamud (mürataseme II kategooria).

Käesolevas planeeringus on elamud asendatud ärihoonetega, mis kuuluvad mürataseme III kategooriasse, mis paigutab mõõtmise tulemused lubatud piirnormide alla. Samas on ärihooned kasutusel ainult päevasel ajal, kus öised mõõtmistulemused ei oma tähtsust.

Müramõõtmise tulemused on antud käesoleva projekti lisis nr.4.

Planeeritaval alal teist liiki keskkonda reostavad objektid puuduvad. Krundile on ette nähtud asukohad sorteeritud prügijäätmekäitluse konteineritele ja olmeprügi konteineritele.

Hoonete kütteks on ette nähtud tsentraalne küte Saue tsentraalkatlamaja baasil.

### 3.7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise "häid tavasid" ning inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis on vastavuses Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine."

See on peamistes postulaatides:

olemasolev selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse

kõik teed on heakorrastatud, varustatud tänavavalgustusega

on tagatud hea juurdepääsu võimalus kinnistutele (puuduvad "nurgatagused") nii jalgsi kui autodega

eksisteerib territoriaalsuse printsiip

### 3.8. Territooriumi bilanss ja maj.- tehnilised näitajad

#### Territooriumi bilanss(detailplaneerimise liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m <sup>2</sup>	%
1.	Ärimaa	Ä	4788	98.8
2.	Tootmismaa	The	59	1.2
	<b>Kokku</b>		<b>4847</b>	<b>100</b>

**Parkimiskohtade arv:** 30 kohta  
**Kruntide arv:** 2 tk.

#### Suletud brutopindade bilanss(katastriüksuse liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m <sup>2</sup>	%
1.	Ärimaa	Ä	2500	99.6
2.	Tootmismaa	T	10	0.4
	<b>Kokku</b>		<b>2510</b>	<b>100</b>

### 3.9 Arhitektuurinõuded ehitistele

Välisviimistluse materjalid: põhimaterjalina plekk, klaas, lubatud ka krohvipinnad.. Fassaadi ilmestamisel lubatud puit, kivi, tellis. Katusekateks on lubatud nii plekk kui ka rullmaterjal.

Piirdeaed (vajadusel): 1,5 m kõrge, metallpostid ja PVC katega võrk.

## 4. TEED JA LIIKLUS

---

#### Teed ja liiklus.

Planeeritav ala paikneb Saue linnas Ladva ja Kuuseheki tänava ning Ridva põik tänavate vahelisel alal. Nimetatud tänavatest on Kuuseheki tänav jaotustänav, teised kuuluvad kõrvaltänavate kategooriasse.

Juurdepääsud Ladva tn 1a ärimaa-krundile on tagatud kõikidelt tänavatelt.

Olemasolev äärekiviga kõnnitee Ladva tänaval pikendatakse kogu planeeritava kinnistu ulatuses Kuuseheki tn ja Ridva tn osas. Kuuseheki tn osas on kõnnitee laius arvestatud ka jalgrattaga liikluseks.

#### 4.2. Parkimine

Kaubaduskeskus (ärihoone) on planeeritud 1-korruselisena (kuid on ka võimalus teha 2-korruselisena), kus paiknevad nii toidu- ja esmatarbekauplus kuid ka erinevad rendipinnad.

Parkimine on lahendatud [omal krundil](#).

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk. nr.	Pos nr.	Krundi planeeritud Sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	2	3	4	5	6
1.	1	Ärimaa	1/50	2500/50 50	57
				<b>KOKKU</b>	<b>57</b>

Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.2. Normatiivid kehtivad vahevööndi kohta.

## 5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Majandus-joogiveega ja tuletõrjiveega varustamine on vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr.92, 11.03.2003.a. ette nähtud olemasolevast Ladva tn.d100 veetorustikust, mis ringistatakse Kuuseheki-Kütise tn. piirkonnas olemasoleva d100 veetorustikuga ( ringistatava torustiku pikkus = 470m, PE PN10 DN100mm ), (vt.skeem seletuskirja juures). Veesisendused võetakse ringtorust torustikega DN40mm.

Prognoositav veevajadus on 35,0 m<sup>3</sup>/ööp, 5.0 m<sup>3</sup>/h, 2,0 l/sek.



Tulekustutusvee saamiseks (10 l/sek) on ette nähtud rajatavale torustikule 2 maapealset tuletõrjervee hüdranti.

Majandus-fekaal heitveed juhitakse olemasolevasse d300mm kanalisatsioonitrassi kaevudesse nr.2 ja nr.1, mis jäävad kanalisatsiooni liitumispunktideks. Nimetatud kaevudesse juhitud torustikud on UPONOR E8 d160 mm.

## **6. SADEVEED**

---

Planeeritaval alal on maapind suhteliselt ühtlase kaldega lääne suunas, pinnasevett ülakihtides ei esine. Varakevadel esineb kuni maapinna sulamiseni lumesulamisvesi Kuuseheki tn ja raudtee vahelisel maa-alal, mis suurvete ajal valgub ka Kuuseheki tänavale Ladva tn poolses osas ning võib ohustada ka teatud aastatel planeeritavat kinnistut, sest piirkonnas puudub nii sadevee kanalisatsioon kui ka drenaaži- ja kraavisüsteem.

Selle vältimiseks tuleb parandada Kuuseheki tn ja Kuuseheki tn/ Ladva tn profiili selle tõstmise teel, kuid mitte rohkem kui ca 20cm võrra vältimaks probleemi nihkumist naaberladele lõuna suunas. Ladva tn sadevete valgalaks jääb tema läänepoolne kinnistutest vaba ala. Kuuseheki tn sadeveed juhitakse endiselt tänava ja raudtee vahelisele alale.

Kinnistute sadevesi lahendatakse eranditult oma piirides, mis tuleb tagada vertikaalplaneeringuga. Selleks rajatakse kinnistu edelapoolsesse otsa vihmavete kogumisväljak (killustikuga täidetud, pinnasealuse filterkangaga kaetud "bassein"), kust toimub vete hilisem loomulik imendumine pinnasesse. Väljakule juhitakse veed kinnistustisese drenaaži abil. Et kogu kinnistu üldine imbumispind oleks suurem, siis ei saa parklaid ja juurdesõite ette näha asfaltkattega, vaid plaadistusega, kasutades ka osaliselt murukive.

## **7. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS**

---

### **7.1. Elektrivarustus**

Saue linna Ladva tn. 1a detailplaneering annab ehitusõiguse 2-korruselise äriefunktsiooniga hoone püstitamiseks.

Elektrikoormuste arvutus on toodud tabelis ET1. [Kaubanduskeskuse projekti koostamisel täpsustatakse elektrivõimsus \(350 kW on võetud varuga\).](#)

Tabel ET1.

Jrk. N°	Nimetus	Ühik	Arv	Koormus kW	Märkusi
1	Ärihoone krundil N° 1	m <sup>2</sup>	2500	350	
2	<b>Kokku, koos eriaegsuse ja kadudega</b>			350	

Planeeritavat ala läbivad 10kV kaabelliinid (3 liini) tõstetakse ümber krundiomaniku kulul.

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele N° 66912; 08.07.05 ehitatakse planeeritava ala ja kõrval asuvate tarbijate toiteks trafoalajaam toitega Saue alajaama Pärnasalu fiidri 10kV kaabelliinilt.

Trafoalajaamana kasutatakse ühetrafost komplektalajaama trafo võimsusele kuni 800kVA.

Uue alajaama toitele võetakse alajaama läheduses olevad ja käesoleval ajal Saue RTJ alajaamast toite saavad tarbijad.

Tarbijate elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel, kaasates väljaehitamisse vajadusel ka omi vahendeid.

## 7.2. Teevalgustus

Kuuseheki tänavale (Ladva ja Ridala tänavate vahel) ehitatakse teevalgustus toitega olemasolevalt teevalgustusliinilt. [Vajadusel paigaldatakse ka valgustuspostid parkimisplatsile.](#)

## 7.3. Sidevarustus

Saue linna Ladva tn. 1a kinnistu hoonestatakse ärihoonega.

Krundi orienteeruv telekommunikatsiooni abonentide arv on 30.

Sidevarustuseks (telekommunikatsiooniks) ühendatakse hoone Elion Ettevõtted AS sidevõrku alates Ladva tn. olemasolevast sidekaevust N° 13334. Nimetatud sidekaev on ka liitumispunktiks hoonestajate ja Elion Ettevõtted AS vahel.

Sidekaabli paigaldab Elion Ettevõtted AS peale liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasude maksmist.

## 8. SOOJUSVARUSTUS

Saue linna, Ladva 1A kinnistu ala detailplaneeringu soojusvarustuse projekt on koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele ehitusnormidele, AS Fortum Termest tehnilistele lähteandmetele.

Detailplaneeringu ala soojusvarustuse projekt on koostatud vastavuses AS Fortum Termest tehnilistele lähteandmetele nr.17/2005 30.09.2005 ühendusega olemasoleva Kütise tänava soojustrassiga kambris K-125, ehitatava liitumispunktiga kinnistu piiril.

Soojusandjaks vesi 95-60 °C, suvel 60-35° C.

Detailplaneeringu ala orienteeruv soojuskoormus 0,5MW täpsustatakse järgnevates projekteerimise staadiumites.

Eelisoleeritud torudest maa-alune soojustrass projekteerida olemasolevast kambrist K-125 piki Kütise ja Kuuseheki tänavaid kuni Ladva 1A kinnistuni.

Soojustrassi torustikena kasutada pinnasesse paigaldatavaid eelisoleeritud torustikke signaaltraadiga koos plastkaevudesse paigaldatava eelisoleeritud sulgarmatuuriga.

Soojustrassile seada servituudid laiusega 2-3m (sõltuvalt torustike läbimõõtudest, millised täpsustatakse järgnevates projekteerimise staadiumites) mõlemale poole soojustrassi torustikest, millise tingimusega on vajalik arvestada hoonestuse kavandamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Hoone ühendamiseks soojustrassiga näha hoonele ette soojussõlme ruum, kuhu paigaldatakse automaatse reguleerimisega soojussõlmed soojusmõõtjatega, plaatsoojusvahetitega, pumpade ja kontrollmõõteriistadega, millised valitakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Alternatiivsete lahendustena elektrikütte või gaasikütte kasutamine eeldab eelnevat nõusolekut AS Fortum Termest poolt.

Orienteeruv eelisoleeritud soojustrassi pikkus 550 m.



