

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll, 22.04.2010
- 2 Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll, 15.10.2009
- 3 Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/521-2, 07.09.2009
- 4 Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni kiri nr 7-3/3924, 20.03.2009
- 5 Saue Vallavalitsuse kiri nr 7-1.2/521-1, 05.03.2009
- 6 Detailplaneeringu algatamise otsus Leevike kinnistul (Saue Vallavalitsuse korraldus nr 889, 23.12.2008)
- 7 Väino Pärnaste taotlus Saue Vallavalitsusele planeeringu koostamise algatamiseks, 02.10.2008

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	4
3.2	KEHTIVAD KITSENDUSED	5
3.3	HALJASTUS	5
3.4	TEHNOVARUSTUS	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	6
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule	6
4.1.2	Nõuded hoone projekteerimiseks	7
4.1.3	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	7
4.1.4	Planeeringuala ehitusjärjekord	8
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	9
4.3.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele....	10
4.3.2	Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus	10
4.3.3	Haljastus ja heakord	11
4.3.4	Jäätmekäitlus	12
4.3.5	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.6	Müra	13
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	14
4.5	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	14
5	TEHNOVÕRGUD	15
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	15
5.1.1	Üldosa.....	15
5.1.2	Veevarustus	15
5.1.3	Kanalisatsioon	16
5.1.4	Sademevee kanalisatsioon.....	16
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	17
5.3	VÄLISVALGUSTUS	17
5.4	SIDEVARUSTUS	18

5.5 SOOJAVARUSTUS.....	18
III LISAD	

- 1 Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
nr 11198702 (Leevike ja Juuliku-Tabasalu tee)
nr 2332802 (Urdametsa ja Juuliku-Tabasalu tee)
nr 13618702 (Saue tee)
nr 13622302 (Saue tee 21)
nr 13618602 (Topi liiklussõlm L1)
nr 13618502 (Topi liiklussõlm L2)
nr 13618402 (Topi liiklussõlm L3)
- 2 Harju maakonna Saue valla Vanamõisa küla Leevikese kinnistu haljastuslik hinnang
- 3 Illustratiivsed 3D pildid perspektiivsest hoonest
- 4 Puurkaevu pass nr 5999
- 5 Tehnilised tingimused:
Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon nr 173788, 02.03.2010
Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr 12845609, 12.08.2009
Fortum Termest AS, 13.08.2009
Aktsiaselts KOVEK, 13.06.2012

IV JOONISED

- | | | |
|---|---------------------------------------|---------|
| 1 | Situatsiooniskeem | GE-1 |
| 2 | Planeeritava maa-ala kontaktvöönd | GE-2 |
| 3 | Tugiplaan | GE-3 |
| 4 | Põhijoonis | GE-4 |
| 5 | Tehnovõrkude koondplaan | GE-5 |
| 6 | Liiklusskeem | GE-6 |
| 7 | Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem | GE-VK-1 |
| 8 | Sidevarustuse skeem | GE-SD-1 |

V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus Leevike kinnistul (Saue Vallavalitsuse korraldus nr 889, 23.12.2008)
- Väino Pärnaste taotlus Saue Vallavalitsusele planeeringu koostamise algatamiseks, 02.10.2008

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering
- Koostatav Saue valla üldplaneering (algatatud Saue Vallavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 023)
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põdsaste istikud”, EVS 843:2003 „Linnatänavad”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Illustratiivsed 3D pildid perspektiivsest hoonest, Riho Võigemast, K-Projekt AS
- Tehnilised tingimused:
 - Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr12845609, 12.08.2009
 - Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon nr 173788, 002.03.2010
 - Fortum Termest AS, 13.08.2009
 - Aktsiaselts KOVEK, 13.06.2012

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- TOPograafiline plaan, Osahing OPTISET, töö nr S-645/08, mai 2008
- Harju maakonna Saue valla Vanamõisa küla Leevike kinnistu haljastuslik hinnang, Msc Heldur Sander, jaanuar 2009

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Leevike kinnistule ehitusõiguse ulatus kuni 4 maapealse korrusega (maapinnast kuni 12 meetri kõrguse) ärihoone (logistiline tegevus, laomajandus) ehitamiseks.

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

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Saue vallas Vanamõisa külas Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres. Planeeritava ala suurus on ca 6,15 hektarit. Maa-ala on suures osas kaetud metsaga, valdavalt tasase reljeefiga.

Planeeritav maa-ala hõlmab ärimaa sihtotstarbega Leevike kinnistut ja transpordimaa sihtotstarbega Juuliku-Tabasalu tee kinnistut. Lisaks jäävad alale osaliselt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Urdametsa kinnistu, ärimaa sihtotstarbega Saue tee 21 kinnistu ning transpordimaa sihtotstarbega Juuliku-Tabasalu tee, Saue tee, Topi liiklussõlm L1, Topi liiklussõlm L2, Topi liiklussõlm L3 kinnistud ja transpordimaa sihtotstarbega Riigimaantee E 67 Tallinn-Pärnu-Ikla / Vana-mõisa küla katastriüksus.

Planeeritav maa ala on hoonestatud. Planeeritaval alal asub majutusteenust pakkuv Leevikese kämping. Ehisregistri andmetel paikneb kinnistul kokku 19 kämpingut teenindavat hoonet (ehitusala pinnaga 9-30 m²).

Planeeringuala külgnab kagust Tallinn-Pärnu-Ikla Euroopa teedevõrgu maanteega E 67, idast Urda kinnistuga, põhjast tehisveekoguga ning läänest eraomandis olevate kinnistutega.

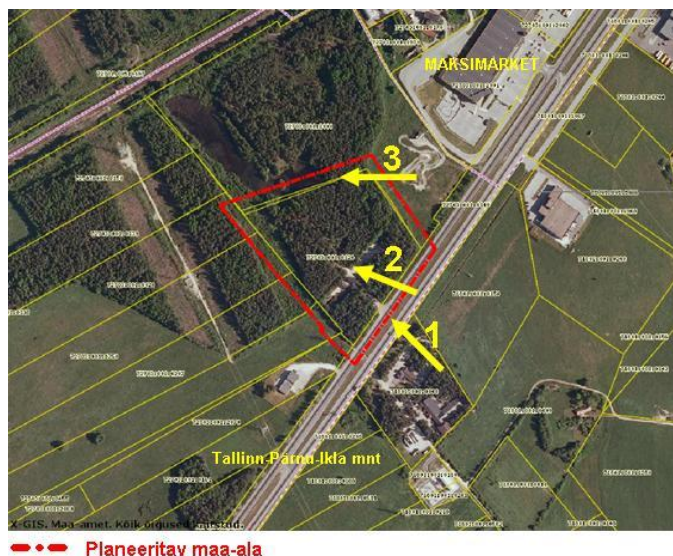
Planeeringuala lääne- ja loodeosa läbivad 110 kV ja 110 (330) kV elektriõhuliinid. Läbi planeeritava maa-ala, paralleelselt Pärnu maanteega, kulgeb kuivenduskraav. Lisaks kulgevad kuivenduskraavid ka mööda krundi kirre- ja edelapiiri.

Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt.

Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad veel ca 200 m kaugusel asuv Maksimarket ning krundi loodepiirist ca 150 m kauguselt kulgev Tallinn-Keila-Paldiski raudtee.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeringualal ei leidu.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil lehel GE-3, millele on kantud ka kõik tehnovõrkudest, rajatistest ja objektidest tulenevad kitsendused.



Pildistamise skeem. (skeemi alus: Maa-ameti kaardirakendus X-GIS)



Foto 1, vaade planeeritavale kinnistule Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt



Foto 2, vaade kinnistul paiknevale kääpingule



Foto 3, vaade kinnistu põhjaküljel olevale tehisveekogule.

3.1 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud/katastriüksused:

Nr	Address	Pindala m ² /ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1.	Leevike	28116	11198702	72703:001:0591	Ärimaa	Väino Pärnaste
2.	Juuliku-Tabasalu tee	14645	11198702	72703:001:0592	Transpordimaa	Väino Pärnaste
3.	*Urdametsa	14581	2332802	72703:001:0593	Ühiskondlike ehitiste maa	Saue vald
4.	* Juuliku-Tabasalu tee	74201	2332802	72703:001:0595	Transpordimaa	Saue vald
5.	*Saue tee	2,32 ha	13618702	72703:001:0549	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
6.	*Saue tee 21	12484	13622302	72703:001:0509	Ärimaa	OÜ Chester Universal
7.	*Topi liiklussõlm L1	2398	13618602	72703:001:0551	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
8.	*Topi liiklussõlm L2	3665	13618502	72703:001:0552	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
9.	*Topi liiklussõlm L3	3466	13618402	72703:001:0553	Transpordimaa	Eesti Vabariik
10.	*Riigimaantee E 67 Tallinn-Pärnu-Ikla / Vana-mõisa küla	25,66 ha		72703:001:0149	Transpordimaa	Eesti Vabariik

Märkus: * asub planeeringualal osaliselt vastavalt Saue Vallavalitsuse algatamise otsusele 23.12.2008 nr 889.

3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeritavale maa-alale laienevad järgmised kitsendused:

- Planeeritav ala piirneb E 67 Tartu-Pärnu-Ikla riigimaanteega, mille kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 300 m (Teeseadus § 13, 36, 37)
- Planeeritaval alal paikneb alajaam, mille kaitsevöönd on alajaama seinast 2 m (Elektriohutuseseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 6)
- Planeeritavat ala läbib 110 (330) kV kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 40 m (Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 221)
- Planeeritavat ala läbib 110 kV kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 25 m (Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 221)
- Planeeringualal asub tamponeeritud puurkaev, mille kaitsevöönd on 1 m
- Planeeringualal asub puurkaev (katastri nr 1600), mille kaitsevöönd on 10 m

3.3 HALJASTUS

Leevike kinnistu dendroloogilise hinnangu teostas EPMÜ Metsandus- ja maaehitusinstituudi teadur Msc Heldur Sander 2009. a jaanuaris.

Töö tegemisel võeti aluseks Tallinna Linnavalituse 03.05.2006 määrus nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“.

Hinnatava ala pindala on ca 4,2 ha. Suures osas on ala kaetud männimetsaga. Puud on suhteliselt noored, arvatavasti mitte üle 50. aasta vanad. Hinnangu tulemusel pole päris selge, kas tegemist on loodusliku metsaga, kus raiete tulemusel on vanemad puud kunagi välja raiutud või on puud istutatud.

Planeeritava alal kasvav kõrghaljastus on suhteliselt heas seisundis, kohati esineb siiski kuivanud ja murdunud puid ning üksikud puud on ka kuivamas.

Lisaks mändidele esineb alal ka arukaske, haaba ning harva ka raagremmelgat ja toomingat. Järeelkasvu annab kask, mis kohati on üsna tihe.

Alal kasvab umbes 830 puud, millest 730 on männid, ülejäänud 100 kased, haavad jt. See teeb keskmiseks tiheduseks ~200 puud/hektarile.

Haljastuväärtus selgitati üheksal alal, kümnes on elektriliinialune maa. Kaheksal juhul on siinsed puistud olulise haljastusliku väärtusega (III väärtusklass) ja ühel juhul on puistu väheväärtuslik (IV väärtusklass).

Haljastusliku hinnangu terviktekst on lisatud detailplaneeringu ossa III lisa nr 2 ning graafiline osa on kantud tugiplaanile (joonis GE-3).

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal või lähialal on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud määrata Leevike kinnistule ehitusõigus kuni 4 maapealse korrusega (maapinnast kuni 12 meetri kõrguse) ärihoone ehitamiseks (logistiline tegevus, laomajandus) ning transpordimaa sihtotstarbega Juuliku-Tabasalu tee kinnistule teerajatiste rajamiseks.

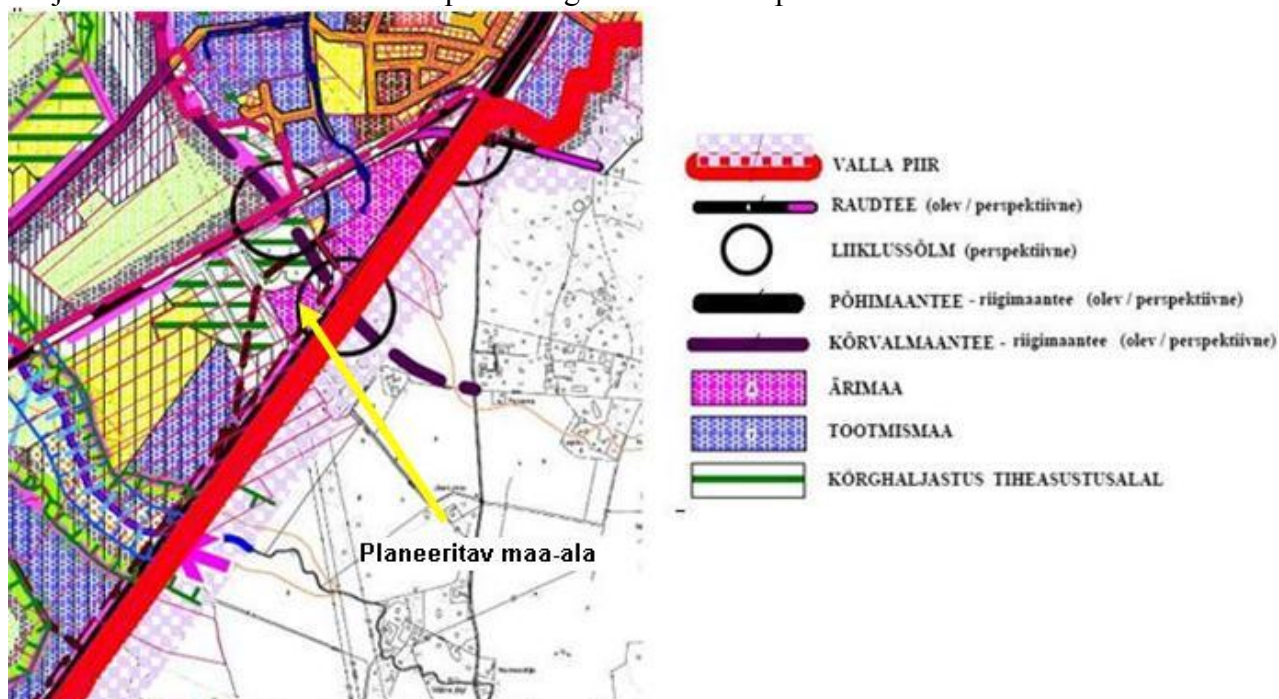
Planeeringuala asendiplaanilise lahenduse idee on esitatud maaomaniku poolt.

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu alusel on Tallinn-Pärnu maantee äärse piirkonna juhtfunktsiooniks ärimaa.

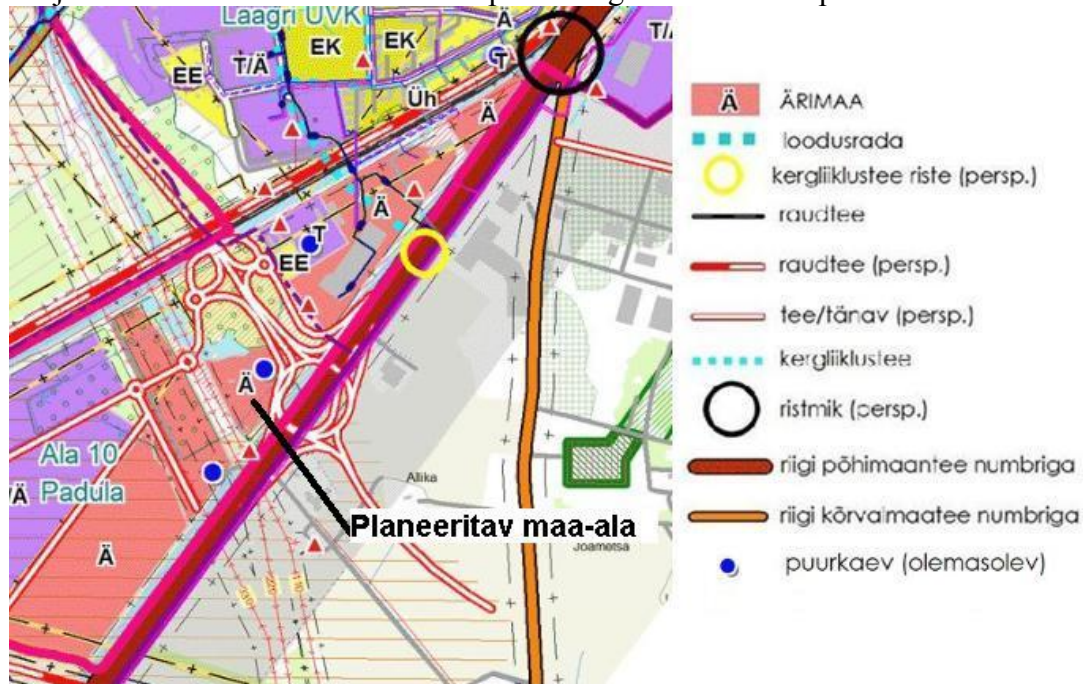
Koostamisel olev uus Saue valla üldplaneering on Saue Vallavolikogu poolt algatatud 22.04.2010 otsusega nr 023 „Saue valla üldplaneeringu koostamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on kehtiva üldplaneeringu uuendamine, kusjuures pole kavas muuta selle põhilahendust. Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on piirkonna juhtfunktsiooniks ärimaa.

Väljavõte kehtivast Saue valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



(ülejäanud tingmärgid ühtivad väljavõttel Saue valla üldplaneeringu tingmärkidega)

Väljavõtte koostatavast Saue valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



(ülejäanud tingmärgid ühtivad väljavõttel koostatava Saue valla üldplaneeringu tingmärkidega)

Detailplaneeringu lahendus vastab nii kehtivale kui ka koostatavale Saue valla üldplaneeringule.

4.1.2 Nõuded hoone projekteerimiseks

- Katusekalle: lamekatus.
- Katusematerjal: rullmaterjal.
- Välisviimistluse nõuded: Fassaadidel lubatud kasutada praktiliselt kõiki materjale – krohvi, kivi, klaasi, plekki ja betooni. Konkreetsed hoone välisviimistlus materjalid määratakse ehitusprojekti.
- Piirded: Vajadusel võib rajada piirded. Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Muud tehnilised nõuded: Hoone ehitusprojekti koostamisel näha ette hoonesse õhu puhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioon.

4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
<u>s.h planeeritav ärihoone ja alajaam</u>	2
<u>s.h olemasolev pumbamaja ja alajaam:</u>	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	8000 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	12 m
Hoone suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepäas krundile on ette nähtud perspektiivselt Juuliku-Tabasalu maantee äärselt kogujateelt (K-Projekt AS töö nr 08136).

Parkimine on lahendatud omal krundil hoonevälisel alal ja/või hoone mahus.

Juurdepäasuservituudi vajadusega ala Urdametsa (72703:001:0592) kinnistu kasuks.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Tegemist on tulevikus Juuliku-Tabasalu maantee ja TOPi eritasandilise ristmiku jaoks kavandatud 14645 m² transpordimaa krundiga, mis liidetakse TOP-i eritasandilise ristmiku maa-ala koosseisu, kas iseseisva krundina või vajadusel liidetavana.

4.1.4 Planeeringuala ehitusjärjekord

Krundi hoonestamine ning hoone teenindamiseks vajalikud tehnorajatised ja teede väljaehitus toimub ühes etapis eeldusel, et

- objektidele väljastatakse Saue Vallavalitsuse poolt ehitusload kui on välja ehitatud TOPi liiklussõlm ja väljastatud kasutusluba, enne TOPi liiklussõlmele kasutusloa andmist juhul, kui Maanteeamet annab loa TOPi liiklussõlme ehitusaegseks kasutamiseks.
- objektidele väljastatakse Saue Vallavalitsuse poolt kasutusload peale TOP-i liiklussõlmele kasutusloa väljastamist Maanteeameti poolt.
- hoonele väljastatakse kasutusluba peale ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kasutuslubade saamist.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb läänest Tallinn-Keila elektriraudteega ning idast Tallinn-Pärnu-Ikla rahvusvahelise maantee E67, mis on klassifikatsioonilt esimese klassi põhimaantee.

Planeeringuala lähipiirkonna liikluskorralduse lahendamiseks on koostatud eelprojekt „T4 Tallinn-Pärnu Ikla mnt km 13,0- km 16,0 ja selle lähiümbruse teedevõrk“ (K-Projekt AS töö nr 08136), mis tagab Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala liikluskoormuse vastuvõtmise, et oleks tagatud sujuv ja ohutu liiklus Tallinn-Pärnu-Ikla euroopa teedevõrgu maanteel E 67.

Planeeringuala liiklusskeemi koostamisel on arvestatud eelprojektiga „T4 Tallinn-Pärnu Ikla mnt km 13,0- km 16,0 ja selle lähiümbruse teedevõrk“ (vt joonis GE-6), mis on koostatud koostöös Juuliku-Tabasalu maantee eelprojekti koostajaga Teede Tehnokeskus AS.

Detailplaneeringus on juurdepääs ette nähtud perspektiivselt Juuliku-Tabasalu maantee äärselt kogujateelt (K-Projekt AS töö nr 08136) (vt joonis GE-6).

Tallinn-Pärnu-Ikla Euroopa teedevõrgu maantee E 67 poolsele küljele mahasõite ei lubata (olemasolev mahasõit kuulub likvideerimisele peale TOPi liiklussõlme väljaehitamist).

Arendustegevuse alustamiseks peab juurdepääs planeeritavale alale toimuma läbi TOPi liiklussõlme.

Planeeringuala sisene liiklus lahendatakse planeeringu mahus siseteedega. Alale planeeritud teedel on projektkiiruseks kuni 60 km/h (sõidukiirus kuni 50 km/h). Planeeritavad sõidu- ja kõnniteede, parkla ning laadimisala katendid on ette nähtud kõvakattega (nt asfaltbetoonkate, mustkate).

Planeeritavad sõidu- ja kõnniteed, parkla ning laadimisala väljaehitus toimub tehnilise projekti alusel. Tehniline projekt tuleb koostada vastavalt teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määruses nr 54 „Teeprojekti suhtes esitatavad nõuded“ osas III ja IV esitatud nõuetele.

Planeeringus on antud krundisisese liikluse ja parkimise põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse hoone ehitusprojekti.

Parkimine on lahendatud omal krundil hoonevälisel alal ja/või hoone mahus. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud maksimaalsest ehitusõigusest, mille realiseerimisel tuleb kinnistul puuduolevad kohad näha ette hoone mahus või vähendada hoone mahtu, et oleks tagatud normatiivne parkimiskohtade vajadus hoonevälisel alal.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud ärihoone	16 000 /160	100	100
Planeeritud maa-alal kokku:			100	100

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkimisnormatiivi arvutamise aluseks on võetud vahevöönd.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone kasutufunktsiooni jaotusele, arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud vahevööndi normi.
- Kõrgepingeliinide L184, L183 ja L101 alumiste juhtmete ning teepinna vaheline gabariit peab olema vähemalt 7 m.
- Juurdepääsutee (sõidu- ja kergliiklustee) ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Elering OÜ-ga.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Leevike kinnistul paikneb kaks puurkaevu, millest üks on varasemalt tamponeeritud. Olemasolev töötav puurkaev (katastri nr 1600) säilitatakse. Puurkaevu edasine kasutus täpsustatakse peale kinnistu liitumist ühisveevärgi süsteemiga piirkonna vee-ettevõttega.

Vastavalt Keskkonnaameti kirjale nr 7-3/3924, 20.03.2009 on puurkaevu sanitaarkaitsevööndit vähendatud 10-le meetrile (vt ka menetlusdokumendid ja seletuskirja lisad punkt 4 puurkaevu pass).

4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Planeeritav maa-ala asub logistiliselt heas piirkonnas, mistõttu on tegu intensiivse kasutusega ja kiiresti areneva äripiirkonnaga, mida võib järeltada piirkonna detailplaneeringute koostamise kasvust (vt joonis GE-2). Suuresti on see tänu tihedalt sõidetava Tallinn-Pärnu-Ikla euroopa teedevõrgu maanteele E 67.

Lisaks tõstab piirkonna arengupotentsiaali „T4 Tallinn-Pärnu Ikla mnt km 13,0- km 16,0 ja selle lähiümbruse teedevõrk“ eelprojekti valmimine, millega nähakse ette turvaline ja ohutu juurdepääs maanteega piirnevatele kinnistutele (vt joonis GE-6), kuid mis samas loob hea logistilise ühendussilla Saue ja Saku valla vahel.

Alal paikneb kõrghaljastus. Hoonestusala planeerimisel on püütud võimalikult palju arvestada olemasoleva haljastuse säilitamisega. Täiendavalt on haljastust kavandatud planeeringuala loodeserva, milleks on ette nähtud kasutada pikaerialisi ja väärtuslikke liike. Ülejäänud kõrghaljastatud ala on ette nähtud heakorrastada.

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ilmet. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi töökohti.

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnoahtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole. Uue hoone rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste piirkonnas eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene.

Mõningaid ebamugavusi (vibratsioon, 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 tervisekaitse nõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoone ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

4.3.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- planeeritud alale ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmine, tööstus, vm saastava iseloomuga tegevuse rajamist ega muid olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase õhusaastatust ning olulist jäätmekke ja müratasemete suurenemist. Samuti puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevused.
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatu rajamine ja ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale, sest planeeritava ala lahendus lähtub lähinaabruses olevatest ja kavandatavatest ehitistest ning maakasutuses järgitakse Saue valla üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet.
- detailplaneeringualal on arvestatud planeeringulahenduse koostamisel võimalikult optimaalse, tasakaalustatud ja keskkonnahoidlike hoonestus-, teedevõrgu ja tehnovõrkude kavandamisega.
- detailplaneeringu alal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.
- detailplaneeringu elluviimisel istutatakse alale nii kõrg- kui ka madalhaljastust (kavandatakse hoonete projekteerimise mahus) ning heakorrastatakse olemasolev kõrghaljastuse alla jääv ala.
- tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhnateket. Valgust tekib valgustuse põlemisel ja autode tuledest. Vibratsioon võib kaasneda tegevusega hoonestuse ehitamise ajal. Samuti on jäätmekke seotud ehitustöödega;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldatakse vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.
- planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid, tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.
- kui ehitusprojektide koostamisel ja ehitiste püstitamisel järgitakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega negatiivset keskkonnamõju.

4.3.3 Haljastus ja heakord

Haljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardist „Linnatänavad“ EVS 843:2003 (kinnitatud Eesti Standardikeskuse 05.08.2003 käskkirjaga nr 127). Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama Eesti standardi „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ EVS 778:2001 kvaliteedinõuetele.

Krundisisene haljastus lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

Täiendava haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid

vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Hoonestavale krundile on haljastust koos olemasoleva haljastusega planeeritud järgmiselt:

Pos nr	Haljastuse %	sh kõrghaljastuse % madalhalbastusest
1	53	44

Planeeringuala haljastuse rajamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- Võimalusel säilitada puud rühmadena.
- Koostatav haljastusplaan peab arvestama ja püüdlema ökoloogiliselt efektse ning esteetiliselt atraktiivse haljastuse poole.
- Koostatav haljastuskava peab arvestama keskkonnastrateegiast ja normdokumentidest tulenevate nõuetega.
- Planeerimisel ja ehitustööde tegemisel käsitleda haljastust võrdväärse elemendina tehilike elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval.
- Planeeritav haljastus rajada võimalikult kompaktsete aladena.
- Teedeäärne haljastus peab tagama liiklusohutuse ja vähendama teelt lähtuvat saastet;
- Rajatav haljastus peab haakuma olemasoleva haljastusega nii, et piirkonna haljastusega moodustuks ühtne tervik.
- Krundisise ja piiridele rajatav haljastus peab arvestama olemasolevat kõrghaljastust, arhitektuurilisi lahendeid, ehitamiseks kasutatavaid materjale ja nende värvust, lähipiirkonna haljastust, liigniiskusest tulenevaid erinevusi, piirkonna tuulisust, piirkonna haljastuslikke arengusuundi, liikluse intensiivsust.
- Planeeringuala piiridele on soovitatav raudtee ja maantee mõjude (müra, vibratsioon, õhusaaste) vähendamiseks rajada kõrghaljastust komplekselt.

Ehitamise käigus näha ette meetmed järgmiste probleemide leevendamiseks:

- Puude, kändude ja võsa likvideerimisel ei tohi vigastada allesjätavate puude tüvesid, juuri ega oksid. Tüve ümber kinnitatud kaitsevöö ei taga juurte ja okste kaitset. Töö tuleb läbi viia ettevaatlikult, tähelepanelikult ja kiirustamata ning ohutul kaugusel nii tüvest kui ka põhijuurtest.
- Üldiselt arvestatakse puujuurte leviku aktiivtsooni kuni puuvõra ulatuseni (projektsioon võrast maapinnale). Puujuurte põhileviku piirkonnas (tüvest 2 meetrit) töö läbiviimisel ei tohi läbi lõigata ega vigastada ümber puu olevaid juuri.
- Kändude juurimisel peab jälgima, et alalt ei eemaldataks juurte ümber olevat huumuslikku mulda.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Koostada haljastuse projekt või esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus.
- Hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2003 tabel 9.13 esitatud nõuetele.

4.3.4 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saue Vallavolikogu 15.09.2005. a määrusele nr 007 "Saue valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmeid on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Mahutid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.3.5 Soojavarustuse põhimõtted

Kütteks kasutatakse gaasi, mis saadakse Leevike kinnistu lõunanurgas paiknevast gaasitrassist. Gaasi kasutamine on kooskõlastatud piirkonnas gaasi müügiga tegeleva AS-ga Fortum Termest.

Võimalik on ka alternatiivsete kütuste kasutamine: hakkepuu, kütteõli, elektrienergia jne.

Konkreetse küteliigi kasutamine lahendatakse tööprojektiga.

4.3.6 Müra

Planeeritava ala kontaktvööndi olulisemaks müraallikaks on planeeringuala edelaküljega piirnev Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel kulgev autoliiklus.

Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetest.

Sotsiaalministri määrus nr 42, 2002 § 5(6)1 kehtestab liikluse müra ekvivalentseks piirtasemeks olemasoleva hoonestusega segaalal päeval 65 dBA, öösel 55 dBA, müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel päeval 70 dBA, öösel 60 dBA.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga äri- või bürooruumide rajamisel kõrge mürafooniga aladel tuleb järgida Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, mille järgi >65 dB müratsoonis asuvate bürooruumide puhul (olemasolev hoone) on teepoolse välispiirde heliisolatsiooni nõue 35 dB, millele vastab tavaline 6 ja 8 mm klaasidega klaaspaketid.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoone projekteerimise staadiumis teostada müraproгноos ning vajadusel rakendada müraleevendavaid meetmeid (müraekraanid, müra summutavad klaaspaketid jms) ning tagada hoone siseruumides normeeritud müratasemed.
- Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme

mõõtmise meetodid“ nõudeid ning vajadusel rakendada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest“ toodud meetmeid.

- Hoone projekteerimisel arvestada nõutava heliisolatsiooni tagamisega, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonides või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiiride heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Liiklusemüra mõju vähendamisel arvestada ainult passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni).

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida kavandatav hoone TP-1 tuleohutusklassile vastav.
- Hoone projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1 “Ehitiste tuleohutus“ ja Eesti standard EVS 812-4:2005 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.
- Hoone projekteerimisel arvestada normikohaste tuletõkkeseektsioonidega ja hoonesse projekteerida vajadusel sprinklersüsteem.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale tagama ehitisele piisava juurdepääsu tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tuletõrjeveresi peab vastama Eesti standardile EVS 812-6 nõuetele.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 15 l/s kolme tunni jooksul. Väliste tuletõrje veevajaduse tagamiseks on planeeritud veemahuti ($V = 162 \text{ m}^3$). Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

4.5 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:

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Ehitusprojektiga tuleb kavandada krundisisene valgustus, mis tagab krundil turvalise keskkonna.
- Ehitusprojektiga tuleb kavandada valvesüsteemide (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga) paigaldamine ja rakendamine, mis tagab planeeringuala kõrge turvalisuse.
- Hoonele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

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

Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Lahendus on koostatud vastavalt Aktsiaseltsi KOVEK 13.06.2012 poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Lisaks on lähtutud „Saue valla ühisvee- ja kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020“.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine Eesti standard EVS 835:2003
- Kinnistu kanalisatsioon Eesti standard EVS 846:2003
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja – rajatised. Eesti standard EVS 843:2003
- RIL 77-2005, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Eesti standard EVS 812-6:2005

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste töödega:

- AS K-Projekt töö nr 08136 „T4 Tallinn – Pärnu – Ikla mnt (KM13,0 – KM16,0) ja lähiümbrus, Juuliku - Tabasalu planeeritav ühendustee (KM3,5 – 7KM), eelprojekt“.
- OÜ Merindorf töö nr 010020 „Pärnu mnt raudtee vahelise maa-ala vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt koos pea kanalisatsioonipumpla ja puurkaev-pumpla rajamisega“

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Aktsiaseltsilt KOVEK tehnilised tingimused.
- Kõik plastiktorud märgistada spetsiaalse avastuslindi või-traadiga.
- Veetorustiku minimaalne sügavus maapinnast 1,8 m.
- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt Aktsiaseltsiga KOVEK
- Planeeritavale vee- ja kanalisatsiooni-torustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.

5.1.2 Veevarustus

Leevike kinnistul paikneb kaks puurkaevu, millest üks on varasemalt tamponeeritud. Olemasolev töötav puurkaev (katastri nr 1600) säilitatakse. Puurkaevu otstarve täpsustatakse peale kinnistu liitumist ühisveevärgi süsteemiga.

Vastavalt Keskkonnaameti kirjale nr 7-3/3924, 20.03.2009 on puurkaevu sanitaarkaitsevööndit vähendatud 10-le meetrile (vt ka menetlusdokumendid ja seletuskirja lisad punkt 4.6.2 puurkaevu pass).

Planeeritavale kinnistule on ette nähtud Ø 90 mm veetoru, mis ühendatakse varem projekteeritud Ø 110 mm ringveetorustikuga (OÜ Merindorf töö nr 010020).

Planeeritavale alale (krundile Pos 1) on ette nähtud veevarustuse liitumispunkt 1 m kinnistu piirist väljapoole.

Planeeritaval maa-alal paiknev puurkaev (katastri nr 1600) säilitatakse. Puurkaevu edasine kasutus täpsustatakse peale kinnistu liitumist ühisveevärgi süsteemiga piirkonna vee-ettevõttega.

Planeeritava ala ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk on $Q = 9 \text{ m}^3/\text{d}$. Kavandatud hoonele on ette nähtud Ø 50 mm veeühendus.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 15 l/s kolme tunni jooksul. Välise tuletõrje veevajaduse tagamiseks on planeeritud veemahuti ($V = 162 \text{ m}^3$). Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

Kasutusest väljajäävad veeühendused likvideeritakse.

5.1.3 Kanalisatsioon

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on varem projekteeritud Ø160 mm reovee kanalisatsiooni torustik (OÜ Merindorf töö nr 10020).

Planeeritava ala reovesi juhatakse ühenduspunkti planeeritava pumpla abil. Planeeritud reovee kanalisatsioonipumpla kuja on 10 m. Planeeritava isevoolse reoveetoru läbimõõt on Ø 160 mm ja survetoru läbimõõt Ø 110 mm.

Planeeritavale alale (krundile Pos 1) on ette nähtud reovee liitumispunkt 1 m krundi piirist väljapoole.

Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 9 \text{ m}^3/\text{d}$.

5.1.4 Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni eelvooludeks on olemasolevad, varem projekteeritud (AS K-Projekt töö nr 08136) ning projekteeritud (OÜ Merindorf töö nr 10020) kraavid ja sademevee torud (vt joonis GE-5 ja GE-VK-1).

Planeeringuala sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 109 \text{ l/s}$.

Planeeritava ala puhastamist vajav sademevesi puhastatakse kinnistu piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

Planeeritava ala lõunapoolne kraav osaliselt suletakse. Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavale alale jääb olemasolev elektriliitumine tarbijale kuuluva trafoalajaama baasil. Vajadusel alajaama olemasolev 10/0.4kV 400kVA trafo asendatakse 630kVA trafoga.

Võimaliku perspektiivse elektrivarustuse lahenduse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 02.03.2010 väljastatud tehnilistele tingimused nr 173788.

Hoone perspektiivseks elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud Eesti Energia 10/0.4kV trafoalajaam (10/0.4kV trafod kuni 2x1000kVA). Perspektiivse alajaama 10 kV toide on ette nähtud teostada kaabelliini abil sisselõikena „TOPi“ 110/10kV piirkonnaalajaama „Laagri“ fiidri 10kV kaablis nr 16908. Liitumispunkt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga on ette nähtud tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis.

Objekti elektrihoormuse tabel.

POS. NR	NIMETUS	PLANEERITAV ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS/-VOOL (kW/A)
1	Ärihoone	330/550

Planeeritava ala läbiv kp kaabel nr 16908 on kavandatud uude trassikoridori väljapoole kinnistu piire.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Objekti sisestuskilbi asukoht täpsustatakse tööprojekti mahus arvestades hoone arhitektuuriga.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti täpsustada elektrihoormus ning tööjooniste koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektoriga.

5.3 VÄLISVALGUSTUS

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Juurdepääsu- ja kergliiklustee äärde tänavavalgustuse tööprojekti koostamisel arvestada, et projekteeritud teevalgustus, sealjuures arvutusliku piirkonna ja konfliktpiirkondade määramine, peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 Teevalgustus - Osa 1 ja Eesti standardite EVS-EN 13201-2:2007 Teevalgustus – Osa 2; EVS-EN 13201-3:2007 Teevalgustus – Osa 3 nõuetele.
- Planeeringuala valgustus ei tohi eksitada ega häirida liiklejaid riigimaanteel.

5.4 SIDEVARUSTUS

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi väljastatud 12.08.2009 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 12845609.

Planeeritava maa-ala sidevarustus on planeeritud olemasolevast Elion AS sidekaevust nr 14434. Planeeritava maa-alani on planeeritud sidekanalisatsioon.

Käesoleval ajal on planeeritaval alal sidemaakaablid. Sidemaakaablid on planeeritud uude sidekanalisatsiooni väljapoole kinnistu piire.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest r/b sidekaevudega. Tööprojekti staadiumis määratakse Elion AS-i poolt vajalik sidekaablite maht kinnistu sidevarustuseks.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Ehitusprojekti koostamiseks tellida täiendavalt tehnilised tingimused.

5.5 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse lahenduse aluseks Fortum Termest AS-i poolt väljastatud 13.08.2009 liitumistingimused.

Planeeritav maa-ala on ette nähtud varustada maagaasiga. Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud olemasoleva B-kategooria gaasitoruga DN150mm (MOP=4,0 bar) kinnistul katastrinumbriga 72703:001:2070.

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Ühenduspunkti ning planeeritava gaasitrassi asukoht täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Planeeritava tarnetorustiku läbimõõd lahendatakse tööprojekti staadiumis.

V LEEVIKE KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE 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	Osühing Grand Kapital (Peoleo kinnistu omanik)	21.12.2009	Peoleo kinnistu reoveepumplaga liitumine kooskõlastatud. Kooskõlastus ei kehti projektil toodud teede lahendusele. Allkiri /Alvar Jaamu/ Osühing Grand Kapital volitatud esindaja	Joonis GE-VK-1 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	06.01.2010 Nr 2606	Kooskõlastatud Allkiri /Ardon Kaerma/ juhtivinspektor	Joonis GE-5 Seletuskiri lk 13 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
3	Põhja Regionaalne Maanteeamet	07.01.2010 Nr 90143.2	Põhja Regionaalne Maanteeamet kooskõlastab riigi põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla kaitsevööndisse ulatuva K-Projekt AS poolt koostatud Leevike kinnistu detailplaneeringu järgmistel tingimustel: 1. Kergliiklustee vähimaks laiuks planeerida 3 m. 2. Põhja Regionaalne Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeritava alal liikluse määra ega muu teelt lähtuva saaste tasemete viimisel kehtestatud normidele vastavaks. 3. Ühendustee ja kergliiklustee äärde näha ette teevalgustus. Projekteeritav teevalgustus, sealjuures arvutusliku piirkonna ja konflikt-piirkondade määramine, peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 Teevalgustus – Osa 1 ja standardite EVS-EN 13201-2:2007 Teevalgustus – Osa 2; EVS-EN	Kiri Joonis GE-5 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimustega on arvestatud järgmiselt: 1. Täidetud, vt joonis GE-4. 2. Seletuskirja punkti 4.3.5 on lisatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, mille arvestamisel tagatakse normeeritud müratasemed. 3. Tingimus lisatud seletuskirja punkti 5.3 ja täidetud joonisel GE-5. 4. Täidetud, vt joonisel GE-5. 5. Täidetud, vt kooskõlastus jrk nr 13.

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 08154
Harjumaa, Saue vald
Leevike kinnistu detailplaneering

			<p>13201-3:2007 Teevalgustus – Osa 3 nõuetele.</p> <p>4. Kergliiklustee alla projekteeritud kanalisatsioonitrass soovitatav planeerida kergliiklustee kõrvale. Vee- ja kanalisatsioonikaevud ei tohi paikneda sõidutee ega kergliiklustee kattes.</p> <p>5. Detailplaneering kooskõlastada Maanteeametiga.</p> <p>Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada Põhja Regionaalsele Maanteeametile projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.</p> <p>Allkiri /Peeter Paju/ direktori asetäitja</p>		
4	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	12.01.2010 Nr 14853244	Kooskõlastus, tervikteksti vt kiri Kooskõlastuse andis Rein Uustal, juhtivinsener-grupijuht	Kiri (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.4 ja täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
5	Elering OÜ Liinide käidusektor	13.01.2010 Nr D1/10	Kooskõlastatud järgmistel tingimustel: Planeering asub L184, L183 ja L101 kaitsevööndis. Peab olema tagatud vähemalt 7 m gabariit teepinna ja alumise juhtme vahel (juhtme temp +60°C). Täiendavalt kooskõlastada tööprojekt.	Joonis GE-5 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus lisatud seletuskirja punkti 4.2 ning täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
6	Põllumajandusamet	15.01.2010 Nr 14-15/109-1	Saue vallas Vanamõisa külas asuv Leevike kinnistu, katastritunnus 72703:001:0124, ei asu maaparandussüsteemi maa-alal ja ei läbi eesvoolu kraave. Kooskõlastame detailplaneeringu tingimusteta.	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	

7	Terviseamet Põhja talitus	15.01.2010 Otsus 3-1/1175	Detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitsenõuetega juhul, kui võetakse arvesse ülalmainitud märkusi. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kt	Kiri Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused/ettepanekud on lisatud seletuskirja punkti 4.3.5 ja 4.1.2 ning tuleb arvestada ehitusprojekti koostamise staadiumis.
8	Keskkonnaamet Harju-Järve-Rapla regioon	02.02.2010 Nr HJR 6- 5/09/39791-2	Keskkonnaamet on tutvunud Teie 30.12.2009 kaaskirjaga nr 2-6/729 kooskõlastamiseks esitatud Leevike kinnistu detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 08154 Tallinn 2009, põhijoonis M 1:500 koostatud 21.12.2009) lahendusega. Vastavalt esitatud materjalidele märgime järgmist: vt Keskkonnaameti kiri. Allkiri /Allan Piik/ juhataja	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Ettepanekute/soovitustega on detailplaneeringus arvestatud seletuskirja punktis 4.3.2 ja joonisel GE-4. Detailplaneeringu parkimiskohtade kavandamisel (hoonevälisel alal 83 kohta) on lähtutud võimalikult palju olemasoleva haljastuse säilimisega ning seetõttu on lisatud seletuskirja punkti 4.2, et maksimaalse ehitusõiguse realiseerimisel (oleneb hoone otstarbest), tuleb kinnistul puuduolevad parkimiskohad näha ette hoone mahus või vähendada hoone brutopinda, et oleks tagatud normatiivne parkimiskohtade vajadus krundil hoonevälisel alal.
9	OSAÜHING FORMAN (Käspre-VI kinnistu omanik)	02.02.2010	Planeeringuga tutvunud Allkiri /Heiti Kaera/ juhatuselise liige	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
10	Fortum Termest AS	04.02.2010 Nr 005	Lugeda kooskõlastatuks töö N 08154 Leevike kinnistu detailplaneering, Fortum Termest AS poolt, gaasitrassi osas. /Hellar Pagi/ gaasivõrgu juht	Kiri (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	

11	Chester Universal OÜ – naaberkiinnistute omanik	19.02.2010	Käesolevaga teatame, et ei ole vastu meilis listud "Leevikese kinnistu detailplaneeringu" põhijoonisel (11.02.2010) kujutatud lahendusele. /Aivar Kemp/ juhatus liige	Kiri (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	
12	Maanteeamet	01.03.2010 Nr 3.1-4/09-00027/269	Võttes aluseks Teeseaduse §5, §19 lg 2, §25 lg 2, §36, §37, teede ja sideministri 28.09.1999 määrusega nr 55 kinnitatud „Tee projekteerimise normid ja nõuded“ (RTL 2000, 23, 303) ning maanteeameti 22.06.2009 kirjas nr 3.1-2/09-00027/112 esitatud märkused kooskõlastab maanteeameti planeeringute osakond Harju maal saue vallas Vanamõisa külas asuva Leevikese kinnistu detailplaneeringu märkides järgmist: <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringu ala piirneb vahetult põhimaanteeaga nr 4 Tallinn-Pärnu –Ikla ja kavandatava Juuliku-Tabasalu ühendustega, mistõttu planeeringualal on tõenäoline normatiive ületavate müratasemete esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ja planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas uut planeeritavatel aladel. 2. Palume arvestada, et kavandatava Juuliku-Tabasalu ühendustee ja põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu –Ikla ristmikuala ehk nn TOP'i sõlme projekteerimine on käesoleval hetkel lõpetamisel ning projektlahendus ja liiklusskeem võivad täpsustuda. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Võetud arvesse, seletuskirja punkti 4.3.5 on lisatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, mille arvestamisel tagatakse normeeritud müratasemed. Detailplaneeringu vastuvõtmise staadiumiks on Juuliku-Tabasalu ühendustee ja põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu –Ikla ristmikuala ehk nn TOP'i sõlme eelprojekti koostamine lõpetatud ning Maanteeameti poolt heaks kiidetud.

13	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	12.03.2010 Nr 1361	Leevikese kinnistu detailplaneering Vanamõisa külas kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonisteks täpsustada tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Maie Erik/ tehnovõrkude spetsialist	Joonis GE-5 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.2 ja täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
14	Väino Pärnaste (tellija)	17.03.2010	Tutvunud Allkiri /Väino Pärnaste/	Joonis GE-4 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
15	Chester Universal OÜ - naaberkiinnistute omanik	09.06.2010	Meil pole selle vastu mitte midagi. /Gunnar Sanderkoff/	Kiri (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	
16	Aktsiaselts Kovek	15.02.2012	Kooskõlastatud. Lisatingimus: tööprojekt kooskõlastada täiendavalt AS-ga Kovek. Allkiri /Aare Sõer/	Joonis GE-5 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.1.1 ja täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Projektijuht

Heigo Jänes