

SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10A kinnistute sihtotstarbe muutmine.

- Kruntideks jagamine, nende sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine ning tehnovarustuse lahendamine.

Eesmärgiks on väikeelamute grupi rajamine koos mänguala ja laste päevahoiuga. Lisaks on kavandatud üks äri-tootmismaa ja üks ärimaa krunt.

2. ASUKOHT JA ÜMBRUSKOND.

Ala asub Saue linna idaküljel, äri-/tootmis- ning elamualade vahel. Saue linna idapoolse osa keskne Tule tänav on 200-300 m kaugusel. Ala on ebamäärases olekus väljakujunenud ja planeeritud äri-/tootmismaa kruntide ja elamukruntide vahel.

Ala lääne küljel on toimivate ettevõtete krundid, puurkaevu krunt. Põhja pool on planeeritud äri-tootmismaa krundid. Ida küljel on hetkel planeerimata Männiku talu krunt, kaugemal Jälgimäe tee ääres on äri-/tootmismaa krundid. Lõunaküljel on väikeelamute krundid.

3. PLANEERINGUD.

Kehtiva Saue linna üldplaneeringu järgi on antud maa-ala looduslik puhkehaljasmaa. Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut.

Koostamisel oleva Saue linna üldplaneeringu järgi on maa-ala põhiosa perspektiivne väikeelamute maa-ala, põhjaosas on perspektiivne äri- ja büroohonete maa. Lõunaosas on perspektiivne haridus- ja lasteasutuste maa-ala. Detailplaneering on vastavuses koostatava üldplaneeringuga.

Naaberladel on kehtestatud ja koostamisel mitu detailplaneeringut:

Põhja pool on kehtestatud Männiku kinnistu osaline detailplaneering. Planeeritud on äri-/tootmismaa krundid.

Ida pool on koostatud Männiku kinnistu (teise osa) detailplaneeringu lahenduskeem. Kavandatakse spordiasutusi, kaks väikeelamu krunti, mitu haljasmaa krunti.

Lõuna pool on kehtestatud Uusaru tänava piirkonna detailplaneering. Selle järgi on väljaehitatud terviklik väikeelamute grupp, põhiliselt kahepereelamud.

Lääne pool on koostamisel Mira kinnistu detailplaneering ja Pesmeli kinnistu detailplaneering. Käsitlevad olemasolevaid tootmismaa krunte.

4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistud.

Maasika kinnistu- suurus 9605 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

Maasika 3 kinnistu- suurus 23998 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

Uusaru tn 10A kinnistu- suurus 7342 m², sihtotstarve sotsiaalmaa.

Maastik.

Maasika kinnistu on ala põhjaosas. Kinnistu põhjaosa on lage rohumaa, idapoolsel küljel kasvavad puud. Keskosas kasvab tihe võsa. Lõunapoolses osas kasvavad lehtpuud, alusrindeks tihe võsa.

Maasika 3 kinnistu on ala keskosas. Kinnistu kirde-ida osas kasvavad enamuses lehtpuud, sees üksikud männid. Kohati on hõredam, kohati alusrindeks tihe võsa. Kinnistu keskosa on lagedam, üksikpuudega. Kinnistu edelaosas kasvab tihe madal männik. Kinnistut läbib jalgrada.

Uusaru tn 10A kinnistu on kaetud ülitiheda madala männikuga.

Ala üldreljeef on lauge. Üldine kerge langus on põhja suunas (kõrgusmärgid ala ulatuses 32.99-36.94). Pinnase kiht on õhuke, all on paas.

Teed.

Ala tänavatevõrk on mõneti kaootiline. Ala lõunaküljel on valmishitatud asfalteeritud Uusaru tänav. Sellelt on otsepäas Uusaru tn 10A kinnistule. Uusaru põiktänav ulatub Maasika 3 lõunapiirini. Ala lääneküljeni kulgeb Segu tänav, mis on killustikkattega. Sellelt pääseb Maasika kinnistu lõunaossa ja Maasika 3 kinnistule. Ala põhjaküljel on planeeritud Paju tänav, mis on väljaehitamata. Paju tänav on ühenduses Segu tänavaga. Nii Uusaru kui Segu tänavad lähtuvad Tule tänavalt.

Tehnovõrgud.

Maasika 3 kinnistut läbib põhja-lõunasuunaline veetrass.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEST.

Detailplaneering muudab kehtivat Saue linna üldplaneeringut.

Hetkel on ala põhjaots lage rohumaa, muus osas erineva tihedusega puistud. Ala asub kahe erineva funktsiooniga ala vahel- läänes ja põhjas on äri-tööstusmaad, lõunas ja idas väikeelamud.

Naabruses olevatel äri-tootmismaa kruntidel tegutsevad erinevad ettevõtted. Salu ja Paju tänava nurgale projekteeritakse autohaagisekeskust. Paju tn 4 krunt on hetkel tühi. Segu tn 11 on puurkaev koos rahustatud ja piiratud sanitaarkaitsevööndiga. Segu tn 8 on ehitussegude tootmine. Kavas on protsessi (segamine, pakendamine) muutmine tolmuvabaks. Segu tn 4/6 toimub tootmisliinide koplekteerimine.

Ala kasutamiseks on kolm põhilist varianti- jääb nagu on, alale laieneb tööstus või alale laienevad väikeelamud.

0-variant ehk jääb nagu on.

Jääks roheala, mis metsistuks edasi. Korda tegemine ja hoidmine saaks toimuda ainult linna vahendite arvel, kuna eraomanikul puuduks huvi. Linnapargina toimimiseks elab naabruses suhteliselt vähe inimesi ehk kasutus jääb hõredaks.

Kui alale laieneks tööstus.

Alale tööstuse laiendumine tooks kaasa laiaulatusliku lageraie. Olemasolev keskkond kaoks. Olemasolevate elamute ja tootmisala vahele peaks jätma kõrghaljastusega kaitsevööndi ehk ehk kasutusele saaks võtta ainult osa maast. Kaitsevööndi ala jääks ikkagi ebamäärasesse seisusse.

Kui alale laieneksid väikeelamud.

Väikeelamuid ja väiksemaid sotsiaalobjekte on võimalik rajada säilitades enamus kõrghaljastusest. Puistumiljöö säiliks. Suurim mõju on alusrinde- võsa ja rohttaimed asenduvad muruga.

Kui soovitakse antud ala kaasamist aktiivsesse linnastruktuuri säilitades võimalikult palju haljastust on väikeelamute ja väiksemate sotsiaalobjektide rajamine keskkonnasõbralikum variant.

Planeeringu lahenduskeemiga pakutakse alale põhiliselt väikeelamuid. Lagedale põhjaotsale äri-tööstusmaa krunt.

Elamute ja tööstusmaa kruntide vahele on jäetud kõrghaljastusega vööndid, tänavamaa või mänguplatside ala. Puhvrina toimib ka puurkaevu krunt. Ei teki teravat konfliktolukorda, kus tööstuse tegevus häiriks elamist eeldusel, et tööstuse mõju ei levi märgatavalt üle oma krundi piiride.

Detailplaneering vastab koostatavale Saue linna üldplaneeringule v.a. Uusaru tn 10a kinnistu lõunaosa, kus Tervisekaitsetalituse nõudel on loobunud laste päevahoist.

6. PLANEERIMISLAHENDUS.

Üldideeks on erineva hoonestuse ja kasutusega kruntide-gruppidega terviklik kooslus. Lähtutud on konkreetsete kohtade iseloomust- maastikust, kõrvalalade funktsioonist ja sidemetest nendega.

Ala põhjaossa on kavandatud üks äri-/tootmismaa krunt, mis saab osaks Paju tänava äärsest äri-/tootmismaa kruntide vööndist. Krundi ida ja lõuna külgedele jääb 12/25 m laiune kõrghaljastuse vöönd, eraldab äri-/tootmismaa krundi elamukruntidest. Pääs krundile on Paju tänavalt.

Ala keskele on kavandatud üks läbiv tänav, mis ühendab Segu ja Uusaru tänavad (Uusaru põiktänav pikendus). Iseloomult on elamuala sisetänav. Peamine pääs alale on kavandatud Segu tänavalt. Segu ja Paju tänavate ühendus on kavandatud jätkuva peatänavana. Elamualale viiv tänav on kavandatud selgelt väiksemana, kõrvaltänavana.

Ala idaküljele on kavandatud ühepereelamute vöönd (6 krunti). Paiknevad lehtpuu puistu alal. Hoonestusalad on kavandatud väiksemad. Enamus kruntide pinnast jääb kõrghaljastusega. Alusvõsa puhastamisel muutub maastik parkmetsalikuks- alusrinne (rohumaa), väljakujunenud võraga puud ja tihedamad puudegrupid. Elamud jäävad puude vahele, erineval kaugusel tänavast. Kõik ei ole korruga nähtaval.

Ala lääne ossa on kavandatud kahepereelamute vöönd (4 krunti). Hoonestus on kavandatud 20-22 m kaugusele äri-/tootmismaa kruntidest. Elamute ja tootmismaa vahele jääb tihe kõrghaljastuse vöönd, samuti kvartali keskele, olemasolevate ja kavandatud elamute vahele.

Ala keskele Segu ja Paju tänavate ühinemiskoha kõrvale on kavandatud väike ärimaa krunt (büroo). Eraldab taha jäävad elamu- ja mänguala krundid tootmismaa kruntidest.

Ala keskele, tänava ja tootmismaa vahele lagedamale alale on kavandatud mänguplatside krunt. Krundil võiks olla näiteks tenniseväljak ja 1/2 korvpalli plats (või üks universaalväljak), lisaks ronimis-turnimis objektid, liivakast, istepingid jms.

Ala lõuna küljele on kavandatud ehitusõiguseta elamumaa krundid, mis on võimalik liita Uusaru tn olemasolevate elamumaa kruntidega (kruntide laiendused).

Elamu- ja sotsiaalmaa krundid saavad Uusaru tänava äärsel elamuala osaks.

Äri-/tootmismaa krunt (krunt nr 1):

- Krundi suurus on 5112 m².
- Sihtotstarve ärimaa (10 %) ja tootmismaa (90 %).
- Suurim ehitisealunepind on 1500 m² (krundi täisehitus 29,3%).
- Krundile võib rajada ühe kuni 2-korruselise hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast 10 m.
- Krundile on planeeritud 16 parkimiskohta, parkimiskohtade lahendus täpsustada hooneprojektiga.
- Krundi ida ja lõuna külgedel on 12/25 m laiune kõrghaljastuse vöönd (olemasolevad puud ja tihe võsa). Võsa jätta tihedaks massiks, võib lõigata korrapäraseks rohelisteks risttahukaks. Eraldab krundi lõunapoolse kavandatud elamukrundist.
- Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast on 2 m. Tänavapoolsel küljel peab olema piire läbipaistev (metallvõrk jms.).

Ühepereelamute krundid (krundid nr 2-7):

- Kruntide suurus on 1806-2441 m².
- Sihtotstarve elamumaa (100%).
- Suurim ehitisealunepind 240 m² (krundi täisehitus 9,8-13,3%).
- Kruntidele võib rajada ühe kuni 2-korruselise hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast 7 m.
- Katuse kalle 0-10°.
- Ideena funkililised majad, liigendustega tahukad puude vahel. Seintel on lubatud siledad voodrid (krohv, erinevad plaadid, saetud-hööveldatud puit (kantprofiilid). Keelatud on klombitud-murtud kivivoodrid, palkmajad.
- Krundid on põhiliselt lehtpuu puistu alal. Hoonestusalad on valitud hõredamatesse kohtadesse. Puistu tuleb puhastada alusvõsast. Maha võetakse otseselt hoone alla jäävad puud ja üksikud sissesõidutee alla jäävad puud. Sissesõiduteede trasseeringut täpsustada koha peal. Üldmiljö jääb park-metsalik.
- Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast 1,2 m. Piire peab olema osaliselt läbipaistev (teraspostidel metallvõrk, hõre laudis jms.). Piirdel võib olla madal soklivöö, kõrgus kuni 0,5 m (betoon, paas, maakivi).

Kahepereelamute krundid (krundid nr 10-13):

- Kruntide suurus on 1926-4012 m².
- Sihtotstarve elamumaa (100%).
- Suurim ehitisealunepind 320 m² (krundi täisehitus 8,0-16,6%).
- Kruntidele võib rajada ühe kuni 2-korruselise hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast 8 m.
- Katuse kalle 30-45°.
- Ideena traditsioonilise joonega viilkatusega majad. Sarnased Uusaru tänava ääres olevatele. Välisviimistluses voodrikivi või krohvi ja puitlaudise kombinatsioon. Keelatud on palkmajad.
- Krundid on madala; osalt hõredama, osalt ülitiheda männiku alal. Hoonestusalad on ühtses reas kruntide põhjapoolses osas. Maha võetakse otseselt hoone alla jäävad puud ja üksikud sissesõidutee alla jäävad puud. Tihedamas osas tuleb maha võtta kuivanud ja nõrgemaid puid, et parandada valgustingimusi. Planeeritavate elamute ja Uusaru tn olemasoleva elamugrupi vahele jääb terviklik tihe puudevöönd.
- Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast 1,2 m. Piire peab olema osaliselt läbipaistev (teraspostidel metallvõrk, hõre laudis jms.).

Krunt nr 14:

- Krundi suurus on 766 m².
- Sihtotstarve elamumaa (100%).
- Krundil on ülitihedus männik, mis säilib.
- Krunt liidetakse eraldi kokkuleppe alusel Uusaru tn 18B kinnistuga.

Ärimaa krunt (krunt nr 8):

- Krundi suurus on 1448 m².
- Sihtotstarve ärimaa (100%).
- Suurim ehitisealunepind 500 m² (krundi täisehitus 34,5%).
- Krundile võib rajada ühe kuni 2-korruselise hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast 8 m.
- Hoone lääne küljele tuleb rajada tulemüür.
- Krundile on planeeritud 11 parkimiskohta.
- Krundi lääne pool kooritud pinnasega, ida pool puistuga. Hoone on planeeritud krundi lääne poolele. Ida poolel olev puistu säilib.
- Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast on 2 m. Tänavapoolsel küljel peab olema piire läbipaistev (metallvõrk jms.). Tänavapoolsel (põhja) küljel on piirdeaia joon tagasiastega krundi piirist hoonestusala joonel.

Mänguala krunt (krunt nr 9):

- Krundi suurus on 2384 m².
- Sihtotstarve sotsiaalmaa (100%).
- Krunt on avaliku kasutusega.
- Krundi edelapoolne osa on kooritud pinnasega, kirde osas on puistu. Puistu säilib sellisena nagu on. Palliplatside ala on kavandatud krundi lagedale osale. Puistu alale on kavandatud väikelaste mänguobjektid (kiige, liivakast, turnimisobjektid jms.) ja jalgrada koos istepinkidega. Krundi lääne ja osaliselt põhjaküljele (vastu tootmis- ja ärimaa krunte) on kavandatud tihe kuusehekk, mis jätkub lääne poole tänavamaal. Kuuseheki võib kombineerida koos pinnasevalliga, mänguala jääks kolmest küljest roheliste elementide haardesse.
- Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast on kolmel küljel 3 m, idaküljel 1,2 m. Põhiosas läbipaistev (teraspostidel metallvõrk). Palliplatside juures võib põhja ja lääne külgedel olla ka tihe kuni 2 m kõrguseni, toimiks pörkeseinana.

Ehitusõigusega elamumaa krundid (krundid nr 15a-15d):

- Kruntide suurus on 247-2003 m².
- Sihtotstarve elamumaa (100%).
- Ehitusõigus kruntidel puudub.
- Krunt on madala ülitiheda männiku alal. Krundid on võimalik liita kõrval olevate elamumaa kruntidega (kruntide laiendused). Männik säilitada.
- Piirdeaiaid olemasolevate piirdeaedade järgi.

Tänavamaa krunt (krunt nr 16):

- Krundi suurus on 3662 m².
- Sihtotstarve transpordimaa (100%).
- Krunt on avaliku kasutusega.

Alajaama krunt (krunt nr 17):

- Krundi suurus on 56 m².
- Sihtotstarve tootmismaa (100%).

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Uusaru põik 3 kinnistu loodepiiri. Piiri muutmine toimub Maasika 3 kinnistuga kolmnurksete võrdse suurusega maatükkide vahetamise teel. Parandab Uusaru põik 3 ning planeeritavate kruntide nr 10 ja 11 maakasutust; kruntidel kaovad teravnurksed osad.

Tänavad.

Maa-alale on planeeritud üks tänav, mis ühendab Segu ja Uusaru põiktänavat. Põhiline pääs alale, ühendus Saue keskusega on Segu tänavalt. Sellelt on pääsud ühepereelamute kruntidele ja ärimaa krundile. Tänavat äärde on kavandatud ka kõnnitee.

Läbiva tänavaga liitub üks tupiktänav, kust on pääsud kahepereelamu kruntidele.

Pääs äri-/tootmismaa krundile on Paju tänavalt.

Tänavate kaitsevöönd on 0 m, ühtib teemaa piiridega.

Ärimaa krunt (krunt nr 8):

- Krundi suurus on 1448 m².
- Sihtotstarve ärimaa (100%).
- Suurim ehitisealunepind 500 m² (krundi täisehitus 34,5%).
- Krundile võib rajada ühe kuni 2-korruselise hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast 8 m.
- Hoone lääne küljele tuleb rajada tulemüür.
- Krundile on planeeritud 11 parkimiskohta.
- Krundi lääne pool kooritud pinnasega, ida pool puistuga. Hoone on planeeritud krundi lääne poolele. Ida poolel olev puistu säilib.
- Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast on 2 m. Tänavapoolsel küljel peab olema piire läbipaistev (metallvõrk jms.). Tänavapoolsel (põhja) küljel on piirdeaia joon tagasiastega krundi piirist hoonestusala joonel.

Mänguala krunt (krunt nr 9):

- Krundi suurus on 2384 m².
- Sihtotstarve sotsiaalmaa (100%).
- Krunt on avaliku kasutusega.
- Krundi edelapoolne osa on kooritud pinnasega, kirde osas on puistu. Puistu säilib sellisena nagu on. Palliplatside ala on kavandatud krundi lagedale osale. Puistu alale on kavandatud väikelaste mänguobjektid (kiige, liivakast, turnimisobjektid jms.) ja jalgrada koos istepinkidega. Krundi lääne ja osaliselt põhjaküljele (vastu tootmis- ja ärimaa krunte) on kavandatud tihe kuusehekk, mis jätkub lääne poole tänavamaal. Kuuseheki võib kombineerida koos pinnasevalliga, mänguala jääks kolmest küljest roheliste elementide haardesse.
- Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast on kolmel küljel 3 m, idaküljel 1,2 m. Põhiosas läbipaistev (teraspostidel metallvõrk). Palliplatside juures võib põhja ja lääne külgedel olla ka tihe kuni 2 m kõrguseni, toimiks pörkeseinana.

Ehitusõigusega elamumaa krundid (krundid nr 15a-15d):

- Kruntide suurus on 247-2003 m².
- Sihtotstarve elamumaa (100%).
- Ehitusõigus kruntidel puudub.
- Krunt on madala ülitiheda männiku alal. Krundid on võimalik liita kõrval olevate elamumaa kruntidega (kruntide laiendused). Männik säilitada.
- Piirdeaiad olemasolevate piirdeaedade järgi.

Tänavamaa krunt (krunt nr 16):

- Krundi suurus on 3662 m².
- Sihtotstarve transpordimaa (100%).
- Krunt on avaliku kasutusega.

Alajaama krunt (krunt nr 17):

- Krundi suurus on 56 m².
- Sihtotstarve tootmismaa (100%).

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Uusaru põik 3 kinnistu loodepiiri. Piiri muutmine toimub Maasika 3 kinnistuga kolmnurksete võrdse suurusega maatükkide vahetamise teel. Parandab Uusaru põik 3 ning planeeritavate kruntide nr 10 ja 11 maakasutust; kruntidel kaovad teravnurksed osad.

Tänavad.

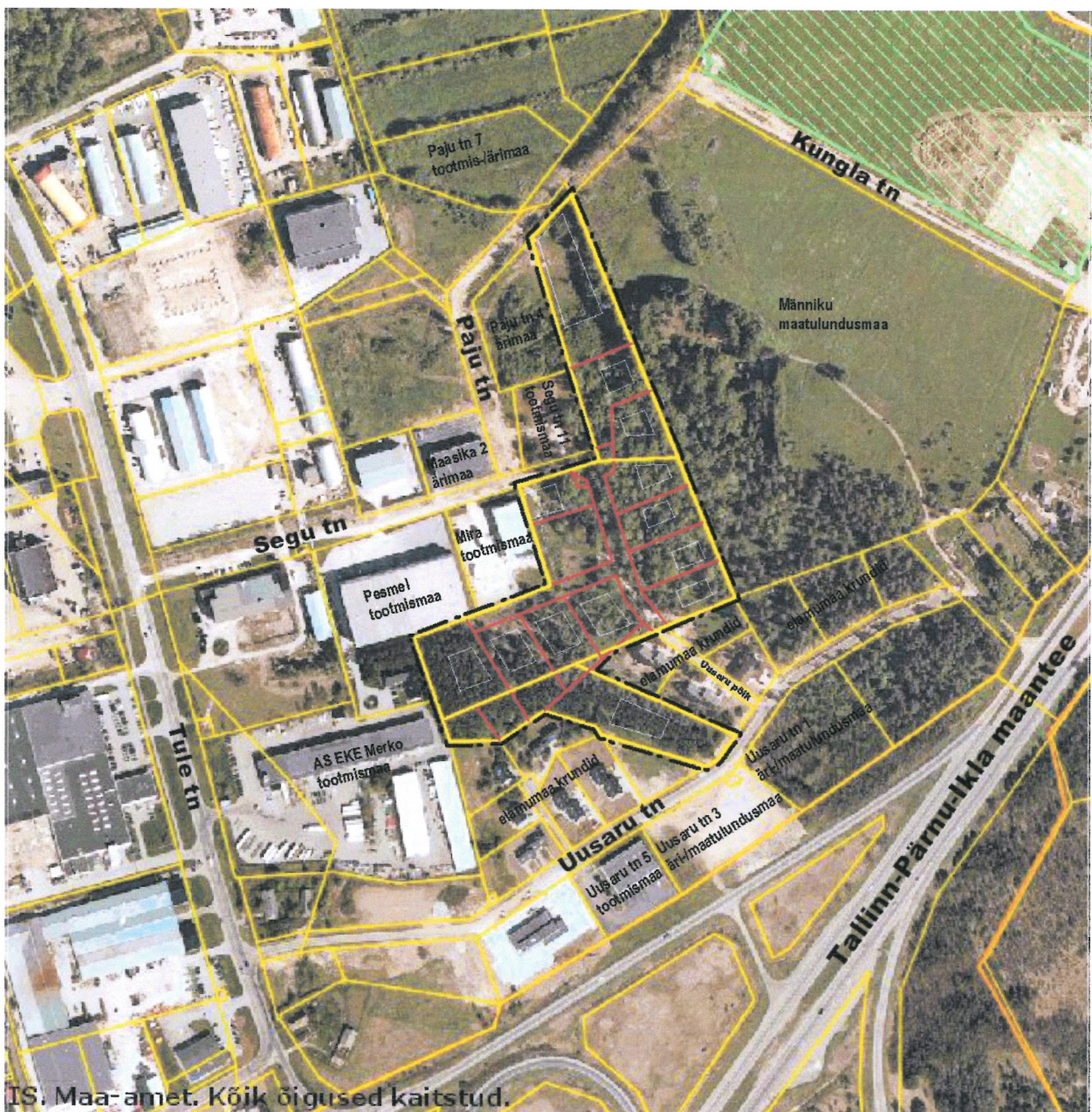
Maa-alale on planeeritud üks tänav, mis ühendab Segu ja Uusaru põiktänavat. Põhiline pääs alale, ühendus Saue keskusega on Segu tänavalt. Sellelt on pääsud ühepereelamute kruntidele ja ärimaa krundile. Tänavat äärde on kavandatud ka kõnnitee.

Läbiva tänavaga liitub üks tupiktänav, kust on pääsud kahepereelamu kruntidele.

Pääs äri-/tootmismaa krundile on Paju tänavalt.

Tänavate kaitsevöönd on 0 m, ühtib teemaa piiridega.

Ümbruskond M 1:5000



- TINGMÄRGID:**
- PLANEERITAVA ALA PIIR
 - KINNISTU PIIR
 - PLANEERITAVA KRUNDI PIIR

Teised naaberkrundid:

- Männiku mü. Hetkel on maatulundusmaa. On algatatud detailplaneering. Kavandatakse spordisuunitlusega ärimaa krunte Kungla tänava äärde, paar maatulundusmaa (haljasmaa) krunti ja ning paar ühepereelamu krunti.
- Uusaru tänava põhja küljel ja Uusaru põik tänava ääres on ühe- ka kahepereelamute krundid.
- Uusaru tn 1. Äri-/maatulundusmaa. Hetkel on hoonestamata. Sinna kavandatakse ladu (tööpinkide maaletoomisega tegelev ettevõtte).
- Uusaru tn 3. Äri-/maatulundusmaa. Sinna ehitatakse Hesburgeri vaheladu.
- Uusaru tn 5. Tootmismaa. Zoovetvaru ladu (loomasööt ja -ravimid).
- AS EKE Merko. Tootmismaa. Ehitusmaterjalide ladu.
- Maasika 2. Elektroskandia kontor-ladu (elektrimaterjalide hulgimüük).
- Segu tn 11. Tootmismaa. Puurkaev ja pumbamaja.
- Paju tn 4. Ärimaa. Hetkel on hoonestamata. Kavandatakse haagisekeskust (metallitööd).

Vahetus ümbruses puuduvad suurt välismüra või keemilisi aineid õhku eritavad ettevõtted. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega naaberkrundidel tegevused on põhiliselt „tubased“, s.t. hallides sees. Ainsaks müraallikaks on teenindav transport, mis jääb planeeritavatest elamukrundidest eemale.

Maa-alale ulatub osaliselt Tallinn-Pärnu-Ikla maantee 300 m sanitaarkaitsevöönd. Maantee on maa-ala lähimast punktist 150 m kaugusel. Vahel on osaliselt tihe männimets, osaliselt tootmishooned. Maantee mõju on maa-alal vähe tajutav.

7. TEHNOVÕRGUD.

Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 osa 11. Tehnovõrgud, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs. Tehnilised tingimused VK-le AS Tallinna Vesi PR/0808276-1 27.02.08.a. ja sadevete juhtimiseks Saue Linnavalitsuselt nr. 12-6.1/195 11.03.2008. Gaasivarustuse tingimused Fortum Termest AS 20.02.2008.a.

Veevarustus.

Majandusjoogivesi saadakse planeeringu alale Paju tänavalt krundile nr.1 ja teistele Uusaru põiki mööda kulgevast olemasolevast Ø110 PEH veetrassist. Viimane ühendab Segu tn.11 VTJ Uusaru tn. veetrassiga. Veevajadus planeeringu alale 30 m³/d.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veesisend varustatud maakraaniga 0,5–0,6 m kaugusel krundi piirist tee poole. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Tagasitäide toru peale 100% liivaga. Trassi kogupikkus on 215 m.

Kanaliseerimine.

Kanaliseeritav reovete hulk 30,0 m³/d. arvutuslik 1,25 l/sec. Eelvooluks varemprojekteeritud torustik Segu tänaval (Reaalprojekt OÜ töö nr. V02/03). Maasika kinnistu reoveed suurendavad Kungla m/ü asuva pumpla koormust ca 10-15%. Tööprojekti koostamisel kontrollida pumpla vaba võimsust. Torustik plasttorudest PVC SN8. Krundi liitumispunktiks on vaatluspüstikud. Viimaste kaugused analoogsed veekraanide kaugustega krundi piirist. Kanalisatsioonitrassi pikkus 290 m. Plastist reoveetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele. Tagasitäide toru peale 100% liivaga.

Sadevete kanalisatsioon.

Organiseeritud sadevete kanalisatsioon ei ole vajalik. Veed immutatakse pinnasesse. Äri- ja tootmismaalt (krunt nr.1) juhatakse sadeveed Paju tänavale projekteeritud sadevee kanalisatsiooni. Tööprojekti vajadusel ette näha õli- ja liivapüüdurid.

Gaasivarustus.

Planeeritavate hoonete maagaasiga varustamine on planeeritud Segu tn.projekteeritud B-kategooria torustikust. Planeeringuala elamud vajavad madalsurve gaasi v.a. krunt nr.1, milline liitub kesksurve torustikuga Paju tänavalt. Fortum Termest AS 20.02.2008.a. poolt välja antud tehnilised eeltingimused muudetud tellija ja väljaandja kokkuleppel. Gaasi regulaatorkapp on planeeritud tee maale kruntide 2, 3 ja4 vahetus läheduses. Iga krundi ees on maa-alune sulgemisseade. Trassi pikkus on 301 m.

Soojusvarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Elamu küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil. Esialgu kütus - tahke (näiteks pellet). Katelde valikul arvestada võimalusega, et saaks kasutada ka gaasi. Osaliselt ka elekter koos soojuspumpadega.

Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava maa-ala (Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistud, Saue linn, Harjumaa) alajaama, 10kV ja 0,4 kV liini trasside, transiit/liitumiskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 137552, 19.02.2008.a., millised näevad ette uue komplektalajaama paigaldamist ja selle toitmist 10kV kaabelliiniga Saue alajaamast Fiiderpunkt 10kV fiidrit.

Planeeritava ala eeldatavad tarbimisvõimsused alajaamade kaupa:

Varemplaneeritud alajaam (vt. Männiku kinnistu detailplaneering):

1 krunt – 100kW; 3x160A

Planeeritav alajaam (max250kVA):

2 krunt – 15kW; 3x25A

3 krunt – 15kW; 3x25A

4 krunt – 15kW; 3x25A

5 krunt – 15kW; 3x25A

6 krunt – 15kW; 3x25A

7 krunt – 15kW; 3x25A

8 krunt – 40kW; 3x63A

9 krunt – 10kW; 3x16A (spordiplatsid)

10 krunt – 15+15kW; 2(3x25A)

12 krunt – 15+15kW; 2(3x25A)

13 krunt – 15+15kW; 2(3x25A)

14 krunt – 15+15kW; 2(3x25A)

Kokku: 260kW, Üheaegne tarbimisvõimsus: 170kW

Planeeritavate üksikelamute (6tk.), paariselamute (4tk.), ärihoone (1tk.), tööstus- ja laohoone (1tk.), spordiplatside ja välisvalgustuse elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud piki kruntide piire, haljasalal 0,4 kV ringliinide trassid, osaliselt paralleelselt teiste maa-aluste kommunikatsioonidega. Hoonete jaotus/liitumiskilbid (JK/LK) on paigutatud kruntide piirile. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsmete suurused eesti Energia AS-ga edasistes projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumislepingud.

Tänavavalgustus.

Planeeritava kruntidevahelise tee äärde on ette nähtud metallpostidel (8m) Na-lampidega (150W) tänavavalgustid. Postide vaheline kaugus ja valgustite võimsus täpsustatakse järgnevates projekteerimise etappides. Tänavavalgustus saab toite olemasolevast tänavavalgustuse võrgust Uusaru põik tänavalt.

Sidevarustus.

Planeeritavate kinnistute telefoniseerimiseks on Elion AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 8113166, 26.02.2008.a.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala telekommunikatsioonialaste trasside (kaablikanaliseerimise) ehitamiseks piki kruntide piire tänava-äärsel haljasalal, osaliselt paralleelselt elektrikaablitega ja teiste maa-aluste kommunikatsioonidega.

Ühendus olemasoleva sidevõrguga on planeeritud Uusaru põik tänava sidekaevust nr. 14525.

8. TULEKAITSE ABINÕUD.

Äri-/tootmishoone ja ärihoone tulepüsivus võib olla TP1-TP3 (näiteks kivist kontoriosa ja teraskarkassil tootmine). Elamute tulepüsivus on TP3.

Hoonestusalade kaugus krundi piirist on vähemalt 5 m, hoonestusalade vahe vähemalt 15 m. Ärimaa krundil (krunt nr 8) on hoonestusala läänekülj krundi piiril. Hoone lääneküljele tuleb rajada tulemüür.

Maa-alal on üks läbiv tee ja sellega liituv tupiktee. Tupiktee lõpus on 12x12 m ümberpööramise plats.

Tuletõrje vee elamualal 10 l/s tagab läbivale teel planeeritud tuletõrje hüdrant ja Uusaru põiktänaval ja Uusaru tänaval olevad hüdrandid.

Tuletõrje vee äri-/tootmismaa krundile 15 l/s tagab Paju teel olev ja projekteeritavad tuletõrje hüdrandid. Väline tuletõrje veevarustus rajada vastavalt EVS 812:6-2005 nõetele. Planeering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 2004.a. nõuetele.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma
insener Karri Vabrit
insener Genaadi Pentikäinen

