

## SISUKORD

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....</b>	<b>2</b>
1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID .....	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD .....	2
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>4</b>
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED.....	4
3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.....	5
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD .....	6
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS .....	6
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	6
<b>4. TEHNOVÕRGUD .....</b>	<b>7</b>
4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	7
4.1.1 VEEVARUSTUS.....	7
4.1.2 KANALISATSIOON.....	7
4.1.3 SADEVESI.....	7
4.2 ELEKTRIVARUSTUS .....	7

# 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus.

Saue valla ehitismäärus.

Saue Vallavalitsuse korraldus 22. veebruar 2011 nr 108 Pärnu mnt 497 ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.

## 1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 006 kehtestatud Saue valla üldplaneering

Saue Vallavolikogu 23. oktoobri määrusega nr 18 kehtestatud Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

## 1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Topogeodeetiline alusplaan (möödistanud OÜ Keila Maamöödu ja Projekteerimisbüroo poolt aprill 2011, töö nr. T-110406)

Akranel OÜ poolt koostatud KSH eelhindang *Autostop OÜ (Pärnu mnt 497) poolt taotletava detailplaneeringu eksperthinnang (keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu tasemel) 2010*

## 1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta olemasolev elamumaa sihtotstarve ärimaaks. Käesoleva detailplaneeringuga kinnistule uute hoonete rajamiseks ehitusõigust ei määrata.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIO- NAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri aleviku territooriumile jääval alal Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaante ääres. Piirkonnas asuvad tootmis- ja ärihooned.

Pärnu mnt 497 kinnistu (72703:001:0153) suurusega 2618 m<sup>2</sup> sihtotstarve maakatastri järgi on elamumaa. Krundil asub vana taluhoone (ehitusregistris registreeritud elamuna reg. nr 116024044), millele on liidetud ajutisi ehitisi. Krunt jääb peaaegu kogu ulatuses Tallinn-Pärnu-Ikla mnt kaitsevööndisse (50 m äärmisest sõidurajast).

Kinnistul on üle kolmeteist aasta tegutsenud väike-ettevõtte Autostop OÜ (Pärnu mnt 497 aadressile registreeritud 27.02.1998. a), mis teostab mootorsõidukite osade ja lisaseadmete jaemüüki, autode hooldust ja uute ning kasutatud varuosade jaemüüki ning ka transpordivahendite lammutamist (30-60 liiklusvahendit aastas). Tegevus toimus perioodil 5 juuli 2005 kuni 1 juuni 2010 ohtlike jäätmete käsitluslitsentsi alusel (reg. nr 0118). Keskkonnaministeeriumi dokumendiregistrist nähtub, et Autostop OÜ asus 20. septembril 2007 taotlema ka jäätmeluba kuid 7. jaanuaril 2008 loa menetlus peatati: otsus tulenes kohaliku omavalitsuse seisukohast (11.12. 2007 nr 893), et elamumaa sihtotstarbega kinnistul ei ole Autostop OÜ).

Sisepääs krundile on Pärnu maanteelt. Hoone on varustatud 220 ja 380 V elektriühendusega maakaabelliiniga. Kinnistul olevat puurkaevu (eh. reg. kood 220414279) ei kasutatata. Eluhoone juurdeehituse kirdeosa ääres asub settekaev, mis samuti ei ole kasutuses.

Autod pargivad kinnistu loodeservas asuval kruusa- ja killustikkattega alal, mis jääb osaliselt kinnistust välja.

Krundil asub aiaga piiratud killustikkattega ca 552 m<sup>2</sup> suurune plats, kus hoitakse remonditavaid ja lammutatavaid transpordivahendeid ning asupaika sobivaid jäätmekonteinereid.

Maapind on ühtlase, võrdlemisi tasase reljeefiga. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 41.00..... 41.70 vahemikku.

Kinnistul on kohati säilinud talu aegset kõrghaljastust.

### *Järeldused kontaktvööndi analüüsist:*

Saue valla olemasoleva ja ka koostatava uue üldplaneeringu järgi on paikkond ette nähtud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega alade piirkond, milleks sobib väikeettevõtte Autostop OÜ tegevus ja tootmisprofiil, korrastamist vajavad nii hooned kinnistul kui ka maakasutuse sihtotstarve.

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu lahenduses muudetakse olemasolev elamumaa sihtotstarve ärimaaks. Käesoleva detailplaneeringuga kinnistule uute hoonete rajamiseks ehitusõigust ei määrata.

#### 3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu ala jääb Saue valla üldplaneeringu järgi tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega ala piirkonda.

Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.

#### 3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUS- TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

##### POS.1

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa

Krundi suurus: 2 618 m<sup>2</sup>

##### Kinnistul puudub ehitusõigus

Kinnistul asub ehitusõigusega üksikelamu ehitusaluse pinnaga 295 m<sup>2</sup> ja suletud netopinnaga 235,2 m<sup>2</sup> (ehitusregistrikood 116024044).

Ilma ehitusloata hooned tuleb perspektiivselt likvideerida.

##### **Kitsendused**

Servituudi vajadus sidekaabelliinile 1+1 meetrit.

Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kaitsevöönd 50 meetrit.

### 3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.

Juurdesõit kinnistule on näidatud Pärnu maanteelt ja ka perspektiivselt reserveeritud transpordimaalt aadressiga Pärnu mnt 497 b. Parkimine toimub ainult oma kinnistul. Pärnu mnt poolses osas on näidatud perspektiivne müraseina asukoht.

### 3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Keskkonna registri andmetel ei ole planeeritaval alal ega selle läheduses kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist.

Vastavalt KSH eelhinnangule (koostanud Akranel OÜ) tuleb pöörata tähelepanu järgnevale:

- tarbevee varustus ja reoveekäitlus – kavandada liitumine ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooniga, vastavalt valla ÜVK järgi projekteeritavatele ja ehitatavate trasside valmimisele. Reovee tekke puhul kasutada kogumismahutit (minimaalse suurusega 3m<sup>2</sup>) ja seda regulaarselt tühjendada. Likvideerida ühendus endise settekaevuga.
- olemasolev puurkaev tamponeerida vastavalt keskkonnaministri 29. juuli 2010 määrusele nr 37 “Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid”
- uuendada parkimisala katet, uute lao- ja hoiuruumide kasutuselevõtul tagada nende reostuskindlus ja valve. Hoiuruumide kasutada kondensaatorite konteinerite ning erinevate vedelike ja gaaside mahutite tarbeks
- kaaluda õlipüüdurite paigaldamist, vastavalt projektile teostada paigaldatud õlipüüdurite regulaarne hooldus. Üle vaadata käigus olevad reostustõrjevahendid (absorbent jms) ja vajadusel neid uuendada või täiendada.

Tallinn-Pärnu- Ikla maanteelt leviva müra (keskmine liiklussagedus ca 31 700 autot ööpäevas) vähendamiseks on koostatud tegevuskava (ELLE OÜ, 2008), mis muuhulgas näeb ette müraseina ehitamist (2011-2012.a) ka Pärnu mnt 497 kinnistu juurde, mille võimalik perspektiivne asukoht on detailplaneeringu joonisel näidatud. Müraseina ehitamist koordineerib Maanteeamet.

### 3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev haljastus elamukrundil säilitatakse.

### 3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Ohtlike jäätmete kogumine on korraldatud ettevõttes järgnevalt:

Siseruumides on korraldatud: vanaõlide, kütuse ja jahutusvedelike kogumine ja hoiustamine (vaadid, betoneeritud aluspind, dokumenteeritud andmed), akude ning õli- ja kütusefiltrite kogumine ja hoiustamine (vaadid, betoneeritud aluspind, dokumenteeritud andmed), vanarehvide kogumine ja hoiustamine (vastavatel riulitel, dokumenteeritud).

Kogutud ja hoiustatud erijäätmete üleandmine toimub vastavaid tegevuslitsentse omavatele ettevõtetele – Kuusakoski AS, EcoPro AS.

Jäätmekonteinereid hoitakse aiaga piiratud parkimisplatsil, kuhu on juurdepääs prügikogumisautodele.

## 3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Hoone tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud naaber kinnistute hoonetest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Hoone varustada suitsuanduriga.

## 3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Naabrivalve
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal.

## **4. TEHNOVÕRGUD**

### **4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Veevarustust ja kanalisatsiooni käesoleva detailplaneeringuga ei ole lahendatud. Liitumine ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga toimub edaspidi vastavalt valla ÜVK järgi projekteeritavatele ja ehitatavate trasside valmimisele.

#### **4.1.1 VEEVARUSTUS**

Olemasolev puurkaev tamponeerida vastavalt keskkonnaministri 29. juuli 2010 määrusele nr 37 “Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutuselevõtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukohta kooskõlastamise, rajamise ja kasutuselevõtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid”

#### **4.1.2 KANALISATSIOON**

Kuni ühinemiseni ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga kasutada plastikust kogumismahutit (minimaalse suurusega 3m<sup>2</sup>) ja seda regulaarselt tühjendada. Likvideerida ühendus endise settekaevuga.

#### **4.1.3 SADEVESI**

Pärast parkimisala katendi uuendamist suunata sadevesi immutamiseks territooriumil parkimisplatsi kõrvale planeeritavale filtrväljakule. Filtrväljakute täpne suurus ja asukoht määratakse koos parkimisplatsi rekonstrueerimisprojektiga (soovitav kasutada kas katkestatud äärekivi või sadevee kaeve parkimisplatsi territooriumil)

### **4.2 ELEKTRIVARUSTUS**

Kinnistu on varustatud elektrienergiaga ja omanikul on olemas kehtiv leping Eesti Energiaga.