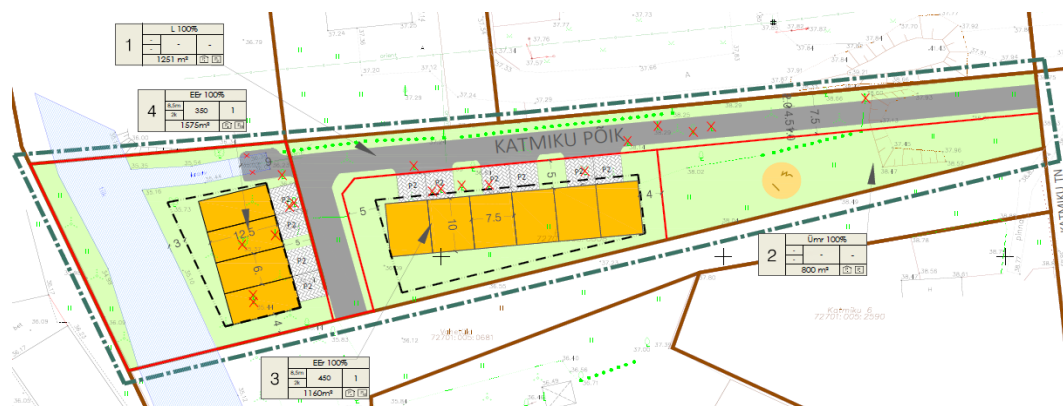


Harjumaa, Saue vald
Laagri alevik
**PORVALI 1 JA 2 KINNISTU JALÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Olev Rei
Agur Fuchs

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Keia Kuus
e-mail: keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: EgeNetse
tel: +372 516 8442
e-mail: ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
3. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
4.5. Olemasolev tehovarustus	7
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	7
4.7. Kehtivad piirangud.....	8
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
5.1. Krundijaotus	8
5.2. Krundi ehitusõigus.....	8
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
5.4. Piirded.....	9
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.7. Vertikaalplaneerimine	10
6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
6.1 Vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tuletõrjevee varustus	10
6.2 Elektrivarustus.....	12
6.3 Sidevarustus	12
6.4 Soojavarustus	13
7. KESKKONNAKAITSE.....	13
7.1 Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud.....	14
7.2 Müra.....	15
8. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	15
9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	15
10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	16
11. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE.....	16

II JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvõõndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Elektriskeem	M 1:2000
AS-07	Ruumiline illustratsioon	M 1:~

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Saue Vallavalitsuse 15. detsembri 2015. aasta korraldus nr 980.
- Saue Vallavolikogu 25. Jaanuar 2018.aasta määrus „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89)
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.“
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (Saue Vallavolikogu 30.09.2010 määrus nr 18)
- Kehtivad õigusaktid, detailplaneeringud, projekteerimismid ja Eesti Standardid.

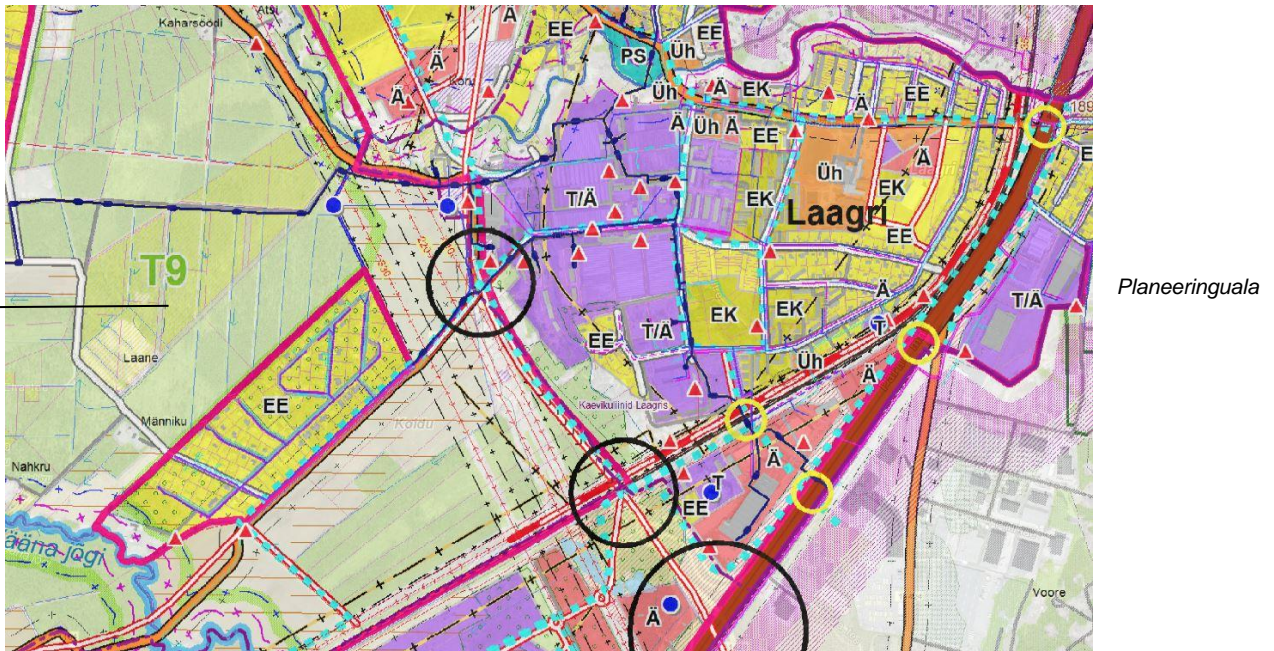
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Porvali 1 ja Porvali 2 maatulundusmaa kinnistustest välja üks transpordimaa krunt (planeeringualale juurdepääsuteeks), kaks elamumaa krunti ridaelamute rajamiseks ning üks üldkasutatav maakrunt (sotsiaalmaa). Detailplaneeringuga seatakse moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus 2-korruseliseteridaelamute püstitamiseks. Üldkasutatavale maale rajatakse lastemänguväljak.

Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuala asub pikaajaliselt väljakujunenud elamuala ja äri- ja tootmisala kontaktvööndis, Laagri keskuses. Planeeringualast lõunasuunal asuvad hoonestatud elamumaad, millel paiknevad üksikelamud ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa. Põhjasuunal asuvad äri- ja tootmishooned. Planeeringuala asub Laagri alevikus, kus on olemas kool, lasteaiad, toidupoed, arstiabi ja raamatukogu jne. Samuti on planeeringualal hea ühendus Tallinna linnaga. Lähim bussi- ja rongipeatus asub planeeringualast umbes 600 meetri kaugusel. Planeeritava ala suurus on 4786 m².

3. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva maasihtotstarbe tootmismaa muutmist elamumaaks.



Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust

Maakasutus		
EE	PERE- JA RIDAELAMUMAA	tiheasustusala, sh reoveekogumisala
AÜ > EE	AIANDUS- JA SUVILAÜHISTUTE MAA - võimalik persp. pere- ja ridaelamumaa	kõrghaljastus tiheasustusala
EK	KORTERELAMUMAA	
Üh	ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA	
Ä	ÄRIMAA	
T	TOOTMISMAA	
T/Ä	TOOTMIS- ja ÄRIMAA	

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskiri (lk 10 punkt 4.4) sätestab: uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada põhimõtetega, et mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Detailplaneeringuga ei kavandata elamumaa sihtotstarvet üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmismaal juhtotstarbega alal rohkem kui 35% ulatuses, seega on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Kinnistud asuvad Laagri keskses ning planeeringu alast lõunasuunal asuvad hoonestatud elamumaad, millel paiknevad üksikelamud ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud

elamumaa. Planeeringualast põhjasuunal asuvad äri- ja tootmishooned. Planeeringuala asub pikaajaliselt väljakujunenud elamuala ja äri- ja tootmisala kontaktvööndis.

Porvali 1 ja Porvali 2 kinnistutel oli algatatud Saue Vallavalitsuse 13. novembri 2007. aasta korraldusega nr 826 detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmise ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Porvali 1 kinnistu on kiilukujuline (ca 130 m pikk ja ca 30 m lai). Arvestades kinnistu suurust, kuju ja asukohta, siis ei ole otstarbekas maa-alal äri- ja tootmistegevuse arendamine ei hoonestuse ega ka liikluse (nt raskeveokite) ja logistika seisukohalt. Kinnistutele on keeruline tagada raskeveokitega juurdepääsu, manööverdamist ja parkimist. Seetõttu soovis taotleja detailplaneeringu elluviimisest algatatud kujul loobuda ja tegi ettepaneku kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks. Elamumaa kavandamine olemasolevate elamute kõrvale on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas naabruses asuvate elamualade suhtes pigem positiivne. Lähialal on olemas vajalikud tehnovõrgud ning elamu- ja tootmisala vahel on olemas puhvertsoonina looduslik kõrghaljastusvöönd.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus. Juurdepääs kinnistule on Vae tänavalt. Planeeringuala põhja- ja idasuunas asuvad sihtotstarbega tootmismaad, läänesuunas asuvad sihtotstarbega tootmis- ja maatulundusmaad ning lõunasuunas asuvad sihtotstarbega elamu- ja maatulundusmaad.

Planeeritav ala koosneb kahest kinnistust, Porvali 1 (72701:005:0608) ja Porvali 2 (72701:005:0642).

Planeeritava ala maapind on tõusuga läänest itta. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 34,99 – 38.66. Planeeritava ala kõrgem koht on idaosas ja madalam lääneosas, mis on liigniiske. Planeeringuala põhjapiiril kasvab kõrghaljastus.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Porvali 1 (Maa-ameti andmetel 2.05.2018)

- Katastriüksuse tunnus: 72701:005:0608
- Maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 3211 m²

Porvali 2 (Maa-ameti andmetel 2.05.2018)

- Katastriüksuse tunnus: 72701:005:0642
- Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 1575 m²

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Hoiu tn 3c	18131 m ²	72701:005:0662	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 5b	1942 m ²	72701:005:0189	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 5	11329 m ²	72701:005:0646	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 7a	4316 m ²	72701:005:0266	Tootmismaa 100%
Vahetüki	2500 m ²	72701:005:0681	Maatulundusmaa 100%
Katmiku tn	4624 m ²	72701:005:0717	Transpordimaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääskinnistule on avalikust Vae tänavalt.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala läbib Laagri aleviku ühisvõrgu veetrass samuti kulgeb Hoiu tänav 5b kinnistult planeeringualale drenaažitorustik. Muud tehnoõrgud puuduvad.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on valdavalt kaetud loodusliku rohumaaga. Krundi põhjaküljel kasvavad ca 10 meetri laiune kõrghaljastusvöönd ning piki planeeringuala põhjakülge kasvab kuusehekk. Ala lääneküljel asub tiik ning tiigi ääres kasvab ca 15 meetri laiselt kõrghaljastus.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeringuala põhjaosas asub olemasolev Laagri aleviku ühisvõrgu veetrass. Muud kitsendused ja piiranguid puuduvad.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Krundijaotus

Planeeringuga kavandatakse kruntida Porvali 1 maaüksus üheks elamukrundiks, üldkasutatavaks maaks ja üheks transpordimaaks. Porvali 2 maaüksus kavandatakse üheks elamumaaks. Kinnistutele kavandatakse kokku kaks 2-korruselist (4+6 boksiga) ridaelamut (kokku 10 boksi).

5.2. Krundi ehitusõigus

Po s nr.	Krundi planeeri tud suurus m ²	Hoonete ehitise alune pind m ²	Suurim korruse lisus	Hoonete kõrgus maapinnas t/ absoluutne kõrgus (m)	Hoonet e arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastri üksuse liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Suletud brutopind katastri üksuse liikide kaupa (m ²)	Min.Tul e püsivus -klass	Parkimis kohtade arv
1	1418	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-
2	523	-	-	-	-	Ümr 100%	Ü 100%	-	-	-
3	1270	460	2	8,5/45,9	1	EEr 100%	E 100%	920	TP 3	12
4	1575	360	2	8,5/44,0	1	EEr 100%	E 100%	720	TP 3	8

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoonete ehitusprojektide koostamisel kooskõlastada eskiislahendused vallavalitsusega.
- Väikeehitiste rajamist (alla 20m² ehitusalase pindalaga ja alla 5m kõrgused hooned) detailplaneeringuga ei reguleerita. Aedade rajamisel eelistada puitlippaedu või võrkaeda kombineerituna hekiga. Kõrgus maksimaalselt 1,50 meetrit. Mahasõidul Katmiku tänavale peab jääma külgnähtavuse ala kuhu mitte planeerida nähtavust piiravaid ehitisi, sealjuures piirdeaeda ega haljastust.
- Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Suuri elujõulisi puid võib likvideerida vaid raieloga kehtestatud tingimustel.
- Puude raiumiseks tuleb esitada raieloa taotlus Saue valla vastavale spetsialistile.

- Katused projekteerida madalakaldelised 0-20°.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puitimitatsiooniga plastaknad, kiviimitatsiooniga katuseplekki jms).

5.4. Piirded

Aedade rajamisel eelistada puitlippaedu või võrkaeda kombineerituna hekiga. Piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 2m kaugusele. Planeeritavad piireaiad võivad olla kuni 1,50 m kõrged. Ridaelamu bokside vahele võib rajada kuni 1,0 m kõrgusega piirdeaedu. Lubatud on rajada ka hekki, kuid vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest).

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile pääseb Vae ja Katmiku tänavalt planeeritavalt mahasõidult. Planeeritud on kruntideni viiv asfaltkattega sõidutee, mis krunditakse eraldi transpordimaa krundina. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Teeseadus §251, 254). Transpordimaa krundi laiuks on planeeritud 9 meetrit, millest 4,5 meetrit on sõidutee laius, 1,5 meetrit kõnnitee laius ning teepeenra laius on 1 meetri. Krundi positsiooni numbriga 4 ees olev transpordimaa laius on 7,5 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Krundile positsioon nr. 3 on ette nähtud 12 parkimiskohta ning krundile positsioon nr. 4 on ette nähtud 8 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoonekontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Transpordimaa krunt võõrandatakse arendaja poolt peale tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist tasuta vallale ning jääb avalikku kasutusse.

Elanike parkimine lahendatakse omal kinnistul. Juurdepääsutee ja parkimiskohtade asukohta ning lahendust võib hoonete ehitusprojektis täpsustada. Suuremaid parklapindasid eraldatakse puudegruppidega. Parklad ja sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb olemasolevaid puid säilitada hoonestusaladest ja teealast väljaspool. Alles ei pea jätma kuivanud ja kasvujõuetuseni kahjustatud puid. Soovitatav on säilitada ka võimalusel puud, mis jäävad terrasside, varikatustega kaetud osadesse. Selleks rajada terrassid-varikatused arvestusega, et puud saaks kasvada ka hoonestatavas alas.

5.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 38.6–34.99meetrit. Reljeefi madalamad kohad on tiigi ääres. Vajadusel tasandatakse maapinda. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Tee (platside) katte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Planeeringuala läheduses puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi nähakse ette immutada pinnasesse oma kinnistul. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud. Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus ning kuulub täpsustamisele ehitusprojektis. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

6.1 Vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tuletõrjevee varustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Koveki poolt 16. juuli 2018 väljastatud tehnilised tingimused.

Kruntide veeühenduse tagamiseks on planeeritud veeühendus planeeringuala läbiva AS Kovek olemasolevast magistraalveevarustuse ringvõrgu torustiku De 110mm maakraanist Dy 50mm. Igale krundile on ette nähtud eraldi maakraan liitumispunktid. Veetorustik ja maakraanid on planeeritud juurdepääsutee kinnistele avalikult kasutatavale maale. Planeeringuala läbivat

olemasolevale veetorule määratakse isikliku kasutuseõiguse ala 2 meetrit toru teljest. Kasutuseõiguse ala on 403,1 m².

Planeeritud iseoolne kanalisatsioonitoru De 160mm ühendatakse Katmiku reoveepumpla asuva AS Kovek kanalisatsiooni kanaliga. Kanalisatsioon juhitakse ca 80jm läbi Vahetüki ja ltre kinnistute planeeringualale. Kinnistuid läbivale iseoolsele kanalisatsioonitorustikule on ette nähtud 2 meetrit kummalegi poole torustikku servituudiala. Planeeringualal on planeeritud kanalisatsioonitorustik välja ehitada paralleelselt veetorustikuga ühisesse kaevikusse juurdepääsu tee kinnistule. Liitumiskaevud on ette nähtud 0,5 meetri kaugusele kinnistu piirist. Ette on nähtud üks liitumispunkt kahele ridaelamu boksile.

Detailplaneeringu alal antakse perspektiivsetele kinnistustele tehnovõrkude liitumispunktid. Ühisveevärk, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990. Planeeritavad trassid paiknevad eraldi kergliiklustee kinnistul kogu planeeringu ulatuses. Ristumisel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülstorudesse.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Planeeritava ala tuletõrje veevõtuks on planeeritud transpordi maa-alale tuletõrje veevõtu hüdrant. Planeeringuala piirkonnas puudub AS Kovek-il olemasolev sademe-, pinnase- ja drenaaži vete kanalisatsioon. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntidelt puhas sadevesi juhtida drenaažitrassiga olemasolevasse tiiki. Torustikule rajada settepesaga hoolduskaev, äravoolutoru varustada filtriga. Drenaaži torud varustada paisutus-tõkkeklappidega.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektis.

6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna Harju regiooni poolt 24.07.2018 väljastatud tehniliste tingimustele nr 314007.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites kahe krundi kohta on 3x160A.

Elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kile:(Saue) alajaama F1 toitet. Määratud on 0,4kV kaabelliinide asukohad avalike teede aladesse. Iga krundile on planeeritud eraldi liitumiskilp. Liitumiskilpidest elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektriliinidele ja kilbile on määratud servituudiala, mis ulatub kaabli teljest 1m mõlemale poole, koridor laiusega 2m ning planeeritavale liitumiskilbile 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

6.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 19.07.2018 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 30597441.

Planeeritava sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on ettenähtud Vae tänaval olemasolevast, Teliale kuuluvast sidekaevust nr 16507. Planeeritavale hoonestusele sideliitumiseks projekteerida ja välja ehitada 100mm sidekanalisatsiooni põhitrass, kasutada vajadusel sidekaevusid ja individuaalsed 50mm sidekanalisatsiooni sisestused igasse planeeritavasse ridaelamu boksi. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm.

Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis, kaablikanaliseatsioon. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

6.4 Soojavarustus

Hoonete küttesüsteemi ei ole lubatud lahendada puu- ega pelletküttega ning õhk- ega õhk-vesi soojuspumpadega. Hoonete soojavarustus on võimalik lahendada gaasivarustusega või lokaalse maaküttega.

Hoonete täpne soojavarustuse lahendus antakse koos hoone projektiga.

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS Gaasivõrgud poolt 22.08.2018 väljastatud gaasivarustuse tehnilisest tingimustest nr PJ-983/18.

Gaasivarustus on planeeritud Hoiu tänava pool paiknevast B-kategooria gaasijaotustorustikust. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile. Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta ning tehnovõrguga varustamine ridaelamu bokssidesse toimub maja ühisest tehnoruumist.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt "Küttegaasi ohutuse seaduse" ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

7. KESKKONNAKAITSE

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariiolekordade esinemisetöenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõimega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja selle lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;

- detailplaneeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastiku väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tegevust;
- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;
- kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid.
- kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

7.1 Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Planeeringulahendus näeb alale ette kaks ridaelamu krunti, kokku 10 korterit. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

7.2 Müra

Porvali 1 ja 2 naaberkinnistutel toimivad äri- ja tootmishooned, mille tegevusega võivad kaasnedä kõrvalmõjud (müra, vibratsioon jms) ning 4. jaanuaril 2013.aastal teostati Porvali 1 ja 2 kinnistutel mürataseme määramine, eesmärgiga selgitada nimetatud kinnistutel müratase (koostaja OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB, töö nr MM-005/13). Mõõtetulemustest selgus, et müratase kinnistutel vastab sotsiaalministri 4.3.2002. aasta määruses nr 42 toodud elamumaa nõuetele.

8. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrje veevarustus“. Lähim hüdrant asub ca150m kaugusel ühisveevõrgi ringvõrgust olemasoleval magistraalitorustikul Ø110mm (vt. AS Kovek poolt väljastatud - "Tehnilised üldtingimused ühisveevõrgi ja kanalisatsiooni planeerimiseks detailplaneeringu koostamisel").

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetõõde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised: Nähtavus, juurdepääsuvõimalus; territoriaalsus; atraktiivsus; vastupidavus; valgustatus.

Käesolev planeering soovitab: kinnistud valgustada ja heakorrastada; üldine heakorrastus soodustab turvalisust; tagada hea nähtavus; parkida sõidukid oma krundile; kasutada vastupidavaid materjale; paigaldada selged viidad; selgelt eristatavad juurdepääsud.

10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	~0.48 ha		
Kavandatud kruntide arv, sh:	4		
elamumaamaa	2	2845 m ²	59%
transpordimaa	1	1418m ²	30%
üldkasutatav maa	1	523m ²	11%

11. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Laagri alevik Porvali 1 ja Porvali 2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja kinnistu omanike vahel 8. mail 2019. aastal sõlmitud nr 12-2/384/2019 lepingu alusel.

Seletuskirja koostas:

Keia Kuus

	KOOSKÕL ASTAJA	KOOSKÕL ASTUSE KUUPÄEV/ NR	KOOSKÕLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI	ORIGINA ALI ASUKOH T
1.	AS Gaasivõrgud	16.11.2018 nr 3056	Gaasivõrgud AS on nõus esitatud planeeringu lahendusega järgnevate märkustega: 1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. 2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel	Digiallkirja statud konteiner
2.	Elektrilevi OÜ	14.12.2018 nr 6717281273	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digiallkirja statud konteiner
3.	AS KOVEK	19.12.2018	Kooskõlastatud	Digiallkirja statud konteiner
4.	AS TELIA	20.12.2018 nr 31355440	Telia EestiAS (edaspidi"Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast: jah Info tööloa saamiseks telefoninumbri: - Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Täiendavad tehnilised tingimused: jah Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanalisisatsioon Õhuliin Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga: jah Kooskõlastus kehtib kuni 19.12.2019	Digiallkirja statud konteiner

5.	Päästeamet	27.02.2019	Kooskõlastatud	Digiallkirja statud konteiner
----	------------	------------	----------------	-------------------------------------

Koostas: Ege Netse

Projektijuht