

HUVITATUD ISIK

OÜ Unire Invest
Estonia pst 15A, Tallinn
Esindaja: Margus Kukk
Kontakttelefon: +372 56455036
e-mail: forestprojekt@hotmail.ee

REHAKA KINNISTU DETAILPLANEERING

ADDRESS

VATSLA KÜLA
SAUE VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR: 07/09-16

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744

Liivalaia 29-57, Tallinn

TEL 5072826

E-MAIL casa@casa.ee

AERHITEKT: Gert Sarv.....

PLANEERIJA: Rait Tamm

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus
- Saue Vallavolikogu 23.02.2006 otsus nr 011 „Rehaka kinnistu detailplaneeringu algatamine“
- Saue Vallavalitsuse ja AS Lentsetti vahel 13.02.2006 sõlmitud detailplaneeringu koostamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise leping

Arvestatud on järgmiste planeeringu koostamise ajal kehtinud seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 843:2016 “Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 89)
- Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrus nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- hea ehitustava

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Saue Vald, Vatsla küla, Rehaka maaüksuse maa-ala plaan tehnovõrkudega (Aakermaa OÜ töö nr 2773, okt 2015). Kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud BK77).
- Eksperthinnang „Saue vallas Vatsla külas Rehaka kinnistu sadevete ärajuhtimise kohta“ (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi OÜ, 2007)

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

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Rehaka maaüksus paikneb **Harjumaal Saue vallas Vatsla külas**, Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal (tiheasustusega ala tunnused on esitatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 6 ning tiheasustusega alad on kantud üldplaneeringu kaardile), kus maakasutus juhtotstarve on tootmismaa.

Lähimad tõmbekeskused, kus asuvad ka suuremad elamualad, paiknevad järgmiselt: Tabasalu aleviku keskus põhjasuunas ca 3 km kaugusel, Harku alevik kagusuunas ca 3 km kaugusel, Tallinna linna piir idasuunas 4 km kaugusel.

Paldiski maantee, mis tagab kiire ühenduse Tallinna linna, Tallinna ringtee ja Paldiski sadamaga, paikneb planeeringualast 2 km kaugusel lõunasuunas. Ca 400 m kaugusel planeeringualast idasuunas asub 11191 Harku tee, kus paiknevad ka bussipeatused.

Piirkonna tihendamist äri- ja tootmishoonetega toetab planeeringualast idasuunda kavandatud Juuliku - Tabasalu ühendustee perspektiivne väljaehitamine, mis võimaldab kiiret pääsu põhimaanteedele.

Planeeringualast põhjasuunas paiknevad Harku valla nn Raja Keskuse tootmishooned, kirdesuunas Harku valla territooriumil Tammi tee ja Rannamõisa tee vahelisele alale kavandatud nn *Tammi tehnopark* (detailplaneering on keh-

testatud), ida- ja kagusuunas paiknevad Otsa ja Serva ning Kellu kinnistute detailplaneeringualad, olemasolevad tootmiskompleksid jt, lõuna- ja edelasuunas on maatulundusmaad.

Planeeringuala kontaktal on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- Harku vallas Rannamõisa külas asuva Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala (Tammi tehno-
pargi) detailplaneering (kehtestatud Harku vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11)
- Madise kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 03.04.2012 korraldusega nr 224)
- Otsa ja Serva kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 08.05.2007 korraldusega nr 377)
- Kellu kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 20.09.2011 korraldusega nr 572)
- Betooni kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 16.01.2007 korraldusega nr 45)
- Antsu 1, Antsu 3, Antsu 6 ja Laabi 1 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 23.10.2012 korraldusega nr 777)

Planeeringuala kontaktal on **algatatud** järgmised detailplaneeringud:

- Rumpek 2 kinnistu detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 03.10.2006 korraldus nr 1017)
- Antsu 5 kinnistu detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 19.09.2006 korraldus nr 956)
- Kontor, Romola, Rumpek ja Rumpek 1 maaüksuste DP (Saue Vallavalitsuse 04.07.2005 korraldus nr 628)
- Laabi 2 maaüksuse DP (Saue Vallavalitsuse 06.02.2007 korraldus nr 93)

Paikkond on kujunemas tehno-
pargi alaks. Piirkonnas on olemas (elekter, gaas) ja täiendavalt arendamisel vajalik taristu.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse 23.02.2006 otsusele nr 001 on **Rehaka kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk** katastriüksuse (katastritunnus: 72701:001:0230) kruntimine äri- ja tootmishoonete tarbeks ning ehitusõiguse seadmine.

Arenevas äri-tootmispiirkonnas ja hea liiklusühendusega piirkonnas on olemasoleva äri-tootmisala tihendamine uute hoonetega sobiv ja asjakohane.

Arengeeldused:

- + Tallinna kui suurima tõmbepunkti lähedus;
- + hea ühendus Tallinnaga ja Tallinna ringtee kaudu teiste tõmbepunktidega;
- + piirkond on kujunemisejärgus äri-tootmisala;
- + olemasolev ja täiustuv tehniline infrastruktuur;
- + elamualade suhteline lähedus annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;
- lähipiirkonnas puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon
- Rehaka mü-st läbib õhuliin oma kaitsevööndiga ei võimalda selle piiresse hoonestust püstitada

Tootmis-ärihoonete püstitamisel luuakse uusi töökohti, mis omakorda elavdab sotsiaalsfääri, uued töökohad elavdavad majandusolukorda.

3. LÄHTEOLUKORD

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Detailplaneeringus käsitletav 6,5 ha suurune Rehaka katastriüksus paikneb asub Vatsla külas, Saue ja Harku valla piiril. Kinnistu on valdavalt võsastuma hakkav rohumaa.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

<i>Nimetus</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Rehaka mü	72701:001:0230	6,5 ha	100% maatulundusmaa

Rehaka katastriüksus on hoonestamata.

3.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Rehaka katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Tammi tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:002:2113, Harku vald),
- idast Otsa tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0659) ja Otsa tee 7 hoonestamata 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0657),
- lõunast Põldmäe tee 11 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0127) ja Rehaku 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0041),
- läänesuunast Käspre 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0256) ja Tammi tee 71 hoonestatud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:1985), Tammi tee 69

100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0641, kinnistul paikneb alajaam) ning Tammi tee L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0642).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Rehaka katastriüksusele on 11191 Harku teelt (riigitee - kõrvalmaantee) maha pöörava Harku valla administratiivpiires paikneva 1980003 Tammi tee (kohalik tee) kaudu. Ristmik paikneb Rehaka katastriüksusest ca 800 m kaugusel idasuunas.

3.5. Olemasolev tehovarustus.

Detailplaneeringu koostamise ajal Rehaka katastriüksusel ühendused tehovarustusega puuduvad.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Rehaka katastriüksus on suuremas osas lage rohumaa, suhteliselt tasase reljeefiga 29.39 ... 30.99, kerge kaldega lõunakaare suunas. Maa-amet maainfo kaardirakenduse andmetel on Rehaka katastriüksusel 4,3ha haritavat maad, 1,5ha metsamaad ja 0,7ha muud maad, millest 0,2ha on veealust maad.

Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad.

Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulk.

3.7. Kehtivad piirangud.

- Laabi maaparandusehitise reguleeriv võrk (kood 4109560020080)
- Tammi tee 71 kinnistul paikneva puurkaevu PRK0052368 hooldusala raadiusega 10m
- Tammi tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja servast
- kõrgepingeõhuliini (2x110kV) kaitsevöönd (koridori laius 25m + 25m)
- keskpingekaablid (nr 23124 ja nr 23125) kaitsevööndi ulatusega 1m + 1m

Rehaka kinnistul kehtivad järgmised servituudid:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks vastavalt 29.11.2006 sõlmitud lepingule Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks vastavalt 25.08.2015 sõlmitud lepingule (notari ametitegevuse raamatu reg nr 1720).

4. PLANEERIMISLAHENDUS.

4.1. Saue valla üldplaneeringu tingimused.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p-i 4.4. kohaselt tuleb tiheasustusega alal uue hoonestuse rajamisel arvestada järgmiste põhimõtetega:

- mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- **tootmis- ja ärihoonete korral võib täisehituse protsent reeglina olla kuni 40% planeeritud krundi pinnast;**

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Rehaka katastriüksus (72701:001:0230) ette nähtud jagada 12-ks krundiks järgmiselt:

- 10 tootmismaa (100%) või tootmismaa (65%) ja ärimaa (35%) liisihotstarbega krundi,
- 2 transpordimaa krundi.

Planeeritud maa bilanss:

lähiaadress	katastriüksuse pindala	DP algatamiselne maakasutuse sihtotstarve	Maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Rehaka	63 473m ² (topo-plaanilt mõõdetuna 63 531m ²)	100% maatulundusmaa	100% tootmismaa (T) või 65% tootmismaa (T) ja 35 % ärimaa (Ä) liisihotstarve	56 143	88
			transpordimaa (L)	7 388	12
			KOKKU	63473	100

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa;
- **tootmismaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehooldla maa;
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa;

Planeeritud kruntide maa sihtotstarbed on esitatud seletuskirjas p 4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.

Tagamaks 1980003 Tammi teel suureneva liikluskoormuse tõttu tee rekonstrueerimiseks ja ohutuks liiklemiseks piisavat laiust ja Tammi teele piirkonda teenindavate tehnovõrkude ning jalgte normidekohast rajamisvõimalust, on käesolevas planeeringus ette nähtud Tammi tee maa-ala laiendamiseks juurdelõige Rehaka katastriüksusest.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud krundi piiride lõigud, mis võimaldaksid vajadusel hilisemat naaberkruntide liitmist ilma detailplaneeringuta, summeerides nende ehitusõiguse ulatuse (va korruselisus ja kõrgus) järgmiselt:

- krundid pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4;
- krundid pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7;
- krundid pos nr 8, pos nr 9 ja pos nr 10.

Kruntidele liitsihtotstarbe määramine võimaldab tulevikus kruntide paindlikku kasutamist.

4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.

<p>Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 4551 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1820 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3640 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tammi tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ Tammi tee 71 kinnistul paikneva ol.oleva puurkaevu (PRK0052368) hooldusala raadiusega 10m.
<p>Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 5369 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 2145 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4290 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m
<p>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 6</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 4760 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1900 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3800 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m

<p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus</u> planeeritud alajaamale võrguvaldaja kasuks
<p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 8</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 4900 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1960 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3920 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m
<p>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 10</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 6075 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 2430 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4860 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> - juurdepääsuteele koridori laiusega 6,0m Käspre kinnistu kasuks.
<p>Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 9</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 4808 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1920 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3840 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m
<p>Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 7</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 4871 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1945 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3890 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> - plan. veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - plan. reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - plan. reovee survekanalisatsioonitorule koos pumpplaga kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2+2m võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 8, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 4620 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1845 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3690 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u>

<ul style="list-style-type: none"> - olemasolevale kõrgepinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 25+25m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - olemasolevale kõrgepinge kaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud reovee survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 9, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 6712 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 2300 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4600 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> - ol. olevale kõrgepinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - ol. olevale kõrgepingekaabelliinile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 10, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 9477 m² - maa sihtotstarve: kuni 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1900 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3800 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tammi tee teekaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> - ol.olevale kõrgepinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - ol.olevale kõrgepingekaabelliinile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 11, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee L1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 6134 m² - maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: Lk <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tammi tee teekaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> - planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud drenaazitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud elektrivarustuse liitumiskilbile rajatise välisseinast kaitsevööndi ulatuses (2m); - planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks ; - perspektiivsele sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - perspektiivsele veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - perspektiivsele reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks - perspektiivsele gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 12, aadressi ettepanek <u>Tammi tee L-2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1254m² - maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LK <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tammi tee teekaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast; ➤ <u>servituudi seadmise vajadus</u> olemasolevale kõrgepingekaabelliinile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

ÄB – kontori- ja büroohoone maa (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa);

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa. Kaubandus-, teenindus- ja tootlustusasutusi saab liigitada rohke ja vähese külastajate arvuga asutusteks;

TT – tootmishoone maa, võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoonete maa;

TL – laohoone maa hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone- maa, laoplati maa;

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammi- tee maa;

LK – kergliiklusmaa (jalgtee ja jalgrattatee maa).

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.

Hooned võivad paikneda ainult krundile ette nähtud hoonestusalas, hoone põhimaht peab olema paralleelselt või risti käesolevas detailplaneeringus kavandatud teega.

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p-i 4.4. nõudega, mille alusel võib tiheasustusega alal uue hoonestuse rajamisel tootmis- ja ärihoonete täisehituse (hoonete aluse pinna) protsent reeglina olla kuni 40% planeeritud krundi pinnast (põhijoonisel märgitud planeeritud hoonete kuju ja asukoht on illustreeriv, mis markeerib hoone suurimat lubatud hoonealust pindala).

4.5. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärasest.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.5. „Arhitektuurinõuded“ kohaselt tuleb ühes piirkonnas (või elamukvartalis) kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korraga 45° ja 30°) ja katuse värvitoone; kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust. Tiheasustusega alal ei ole lubatud ehitada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskanpalgil.

Kavandatud hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine.

Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kaldeid.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke (metall, kivi, betoon, krohv, klaas) ja ümbuskonda sobivaid fassaadimaterjale. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone, vältida plastik-katteid.

Hoone(te) eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Saue Vallavalitsusega.

4.5.1. Piirete arhitektuurinõuded.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.5. „Arhitektuurinõuded“ kohaselt tuleb igasuguse ehitustegevuse puhul tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta.

-piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;

-piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire;

-läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või liiklusaladele müratõkkeks või ohutuse tagamise eesmärgil;

-tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu.

Käesolevas detailplaneeringus on lubatud kruntide piirile rajada kuni 2m kõrgusi piirdeid, põhjendatud vajadusel võivad piirdeid olla läbipaistmatud. Piirde joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada omavalitsuse arhitektiga.

4.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesoleva detailplaneeringuala liiklusruumi planeerimisel on lähtutud Eesti standardist 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritud hoonestatavatele kruntidele on kavandatud juurdepääs 1980003 Tammi teelt maha pööravalt rajatavalt kvartaliselisel juurdepääsuteelt (tee nime ettepanek - *Rehaka tee*), liikluskorralduslikult kahesuunalise liiklusega tee.

Planeeritud transpordimaa krundi (pos nr 11) laiuseks on kavandatud 17 ... 18 m, millele on ette nähtud 6,0 m laiune sõidutee ja 2,0 m laiune jalgtee. Detailplaneeringu põhijoonisel märgitud juurdepääsud kruntidele ja platside paigutus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektides.

Transpordimaale on ette nähtud paigaldada kõik vajalikud tehnovõrgud.

Planeeritud tee on ette nähtud avalikult kasutatava erateena.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud liiklusmaa krunt pos nr 12 Tammi tee võimalikuks laiendamiseks ja Tammi tee äärde ca 3,0m laiuse kõvakattega (nt asfalkate) jalgtee rajamiseks ning võimalike piirkonda teenindavate tehnovõrkude paigaldamiseks. Planeeritud krunt pos nr 12 on ette nähtud peale arendaja poolt jalgtee ja tänavavalgustuse rajamist tasuta üle anda vallale.

Tammi tee teekaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja servast.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linna-tänavad“ tabelites 9.1 *Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid*.

Parkimiskohtade normatiivne vajadus:

Pos nr	Ehituse otstarve / brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv (Normatiiv 1/250 Linnakeskus klass II – IV)
1	Äri-tootmishoone / 3640m ²	15
2	Äri-tootmishoone / 4290 m ²	17
3	Äri-tootmishoone / 3800 m ²	16
4	Äri-tootmishoone / 3920 m ²	16
5	Äri-tootmishoone / 4860 m ²	20
6	Äri-tootmishoone / 3840 m ²	16
7	Äri-tootmishoone / 3890 m ²	16
8	Äri-tootmishoone / 3690 m ²	15
9	Äri-tootmishoone / 4600 m ²	18
10	Äri-tootmishoone / 3800 m ²	15
	KOKKU	164

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ei ole kavandatud. Parkimiskohtade täpne vajadus ja lahendus määrata hoonete ehitusprojektides.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.4. „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“ kohaselt on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud rajada kruntidele pos nr 1 – pos nr 10 haljaspinda minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast, millest 50% kõrghaljastada.

Haljastuse rajamisega arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Istutatavate puude ja põõsastena on soovitatav kasutada Eestis levivaid liike. Kasutada võib ka puude kitsavõralisi vorme.

Istutatavate puude tüvede läbimõõt peavad olema vähemalt 6 cm ja kõrgus mitte alla 1,5 m. Haljastuse rajamiseks tuleb tagada puudele vajalikud kasvutingimused, tehes igale puuistikule 1x1x1m istutusaugud mis täidetakse huumusriikka mullaga (turvast mitte kasutada).

Konkreetne haljastusprojekt, milles anda haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimise kohased detaillahendused esitada hoone(te) ja teede ning platside ehitusprojektides.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;

Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrkude lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.“

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, st tootmishoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Arvestuslikult on hoonete välistulekustutusvee vajadus ca 20 l/s 3-tunni jooksul.

Vastavalt piirkonna vee-ettevõtte AS Kovek 11.04.2018 „**TEHNILISED EELTINGIMUSED ÜHISVEEVÄRGI JA KANALISATSIOONI TORUSTIKE PROJEKTEERIMISEKS REHAKA KINNISTU DETAILPLANEERINGULE**“ p-i 1.4. kohaselt on **tuletõrje veevarustus vajalik lahendada hoonestatavatele kruntidele paigaldatavate veemahutite baasil, millede täitmine on võimalik projekteeritavast ja ehitatavast veevõrgust.**

Täpne tulekustutusvee mahutite lahendus anda hoonete ehitusprojekti.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

Hoonete ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Päästemeetme Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub vastava ehitusprojekti koostamise käigus. Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrgu/ressursi valdajalt täpsustavad tehnilised tingimused ning projekteeritud lahendused kooskõlastada täiendavalt.

5.1.Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrus nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“ ja piirkonna vee-ettevõtte AS Kovek 11.04.2018 tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule.

5.1.1. Veevarustus.

Käesoleval ajal planeeringuala lähipiirkonnas ühisveevarustus puudub.

Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016 - 2027 (edaspidi ÜVK) kohaselt kuulub Rehaka katastriüksuse planeeringuala Laabi reoveekogumisala hulka (ÜVK arengukava seletuskiri ptk 3.4. Laabi perspektiivne reoveekogumisala ja skeem), kus **ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaarendamine põhineb arendajate poolt tehtavatel investeeringutel.**

Rehaka kinnistu detailplaneeringuala veevarustus on Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas 2016–2027 ette nähtud käsitletavast planeeringualast kagusuunas asuva Otsa tee 7 (72701:001:0657) kinnistule rajatava puurkaev-pumpla baasil (Otsa ja Serva kinnistute detailplaneeringus ette nähtud). Otsa tee 7 kinnistule rajatud puurauk on käesoleval ajal eraomandis, kinnistu omanikuga ei ole olnud võimalik saavutada kokkulepet kaevu lõplikuks väljaehitamiseks ja vastavalt ÜVK-le ühiskasutusse andmiseks. Nimetatud planeeringualal ei ole käesolevaks ajaks aktiivset arendustegevust alustatud.

Vastvalt AS Kovek 11.04.2018 „Tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule“ on kogu Vatsla tootmispiirkonna, sealhulgas Rehaka katastriüksuse detailplaneeringu ala veega varustamiseks ette nähtud ühisveevarustuse torustiku rajamine.

Tootmis-äripiirkonna veega varustamine on ette nähtud AS Kovek ühisveevarustuse olemasolevast Vatslaoru aiandusühistu veetorustikust, võimalik ühenduskoht on näidatud käesoleva detailplaneeringu ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni skeemil. Piirkonna ühisveevarustuse toititorustik rajada ühises kaevikus survekanalisatsiooniga piki Rehaka lõunapoolse naaberkatastriüksuse Põldmäe tee 11 idapiiri (minimaalselt 2,5 m kaugusel sellest ja minimaalsel sügavusel 1,8 - 2,0 m). Vajalik on vastava servituudi seadmine kohaliku omavalitsuse kasuks.

Rehaka kinnistu planeeringualale kavandatud hoonestatavate kruntide arvutuslik veetarbimine on ligikaudu 10...15 m³/d.

Veetorustik on ette nähtud paigutada teekattest väljapoole, kruntide liitumispunktid maakraanidega on kavandatud piirist 0,5 - 1,0 m kaugusele transpordimaale.

Planeeringuala veetorustike rajamiseks taotleda piirkonna vee-ettevõttelt vastavad tehnilised tingimused. Veevarustuse ehitusprojekti täpsustada liitumispunktide asukohad.

5.1.2. Tuletõrjveevarustus.

Planeeringuala hoonete väliskustutusvee vajadus on arvutuslikult 20 l/s 3 tunni vältel.

Vastavalt piirkonna vee-ettevõtte AS Kovek 11.04.2018 „Tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule“ p-i 1.4. kohaselt on **tuletõrje veevarustus vajalik lahendada hoonestatavatele kruntidele paigaldatavate veemahutite baasil**, millede täitmine on võimalik projekteeritavast ja ehitatavast veevõrgust.

Täpne tulekustutusvee mahutite lahendus anda ehitusprojekti. Tuletõrje veevõtukohtad peavad vastama standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

Detailplaneeringus ei ole käsitletud hoonete sisemist tulekustutusvee vajadust. Sisekustutusvee vajaduse mahutite maht ja vee saamise lahendus määrata hoone ehitusprojekti.

5.1.3. Reoveekanaliseerimine.

Planeeritud ala hoonestatavate kruntide arvutuslik reovete vooluhulk on ligikaudu 10 ... 15 m³/d. Käesoleval ajal planeeringuala lähipiirkonnas ühiskanalisatsioon puudub.

Vastavalt Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrusele nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“ on Laabi tootmispiirkond ette nähtud reovee kogumisalaks. *Seletuskirja p 3.4. Laabi perspektiivne reoveekogumisalala kohaselt on reovee ärajuhtimise osas Laabi reoveekogumisalal võimalikud kaks lahendust. Esimese variandi kohaselt suunatakse reovesi Paldiski mnt äärde Hüüru-Harku survekanalisatsioonitrassi. Teise variandi kohaselt suunatakse reovesi Saue ja Harku valla haldusterritooriumite piirile on planeeritud ühenduspunkt kahe vee-ettevõtja vahel, kus hakatakse mõõtma Harku valda minevat tarbevee kogust ning Saue vallast lähtuva heitvee kogust. Juhul, kui Harku ja Saue vald sõlmivad halduslepinguga kokkuleppe piirkonnale ühise vee-ettevõtja määramises, siis on võimalik vee-ettevõtja tegevust reoveekogumisalal lihtsustada. Reovesi juhitakse kahe valla piiril asuvast liitumispunktist edasi Harku valda, Tabasalus asuvasse liitumispunkti. Harku vallas paiknevate reoveetrasside täpne asukoht on Laabi reoveekogumisalala kaardil tähistatud vaid indikatiivselt punktiirjoonega. Mõlemad variandid on seega ÜVK arengukava kohased lahendused reovee ärajuhtimiseks.*

Vastvalt AS Kovek 11.04.2018 „Tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule“ on nii Rehaka katastriüksuse kui ka teiste planeeritavate ja olemasolevate äri-tootmisalade teenindamiseks ette nähtud kogu tootmispiirkonda varustava ühiskanalisatsiooni torustiku rajamine.

Tootmis-äripiirkonna ühiskanalisatsioon on ette nähtud AS Kovek olemasoleva Vatslaoru aiandusühistu territooriumil paikneva ühiskanalisatsiooni torustiku baasil, võimalik ühenduskoht on näidatud käesoleva detailplaneeringu ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni skeemil. Piirkonna reovee ärajuhtimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud ühiskanalisatsiooni survetorustiku rajamine planeeringuala lõunapoolse naaberkiinnistu, Põldmäe tee 11 idapiirile, paralleelselt planeeritud veetorustikuga. Planeeritud krundile pos nr 7 on kavandatud reovee ülepumpla. Nimetatud pumplasse on kavandatud juhtida ka Rehaka detailplaneeringuala naabruses oleva või rajatava hoonestuse reoveed. Planeeritud ühiskanalisatsiooni survetorule on ette nähtud perspektiivis piirkonna hoonestatud/hoonestatavate kruntide ühendamise võimalus.

Planeeringuala isevoolne kanalisatsioonitorustik on kavandatud plastiktorudest ühises kaevikus veetoruga, vaatlus- ja kontrollkaevudega, mis jäävad ühtlasi ka liitumispunktide kaevudeks.

Kanaliseerimise ehitusprojekti täpsustamiseks tellida võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Kanaliseeritavad tööstusreoveed peavad oma füüsikalistelt- ja keemilistelt näitajatelt vastama kanalisatsiooni eeskirjas nõututele. Kui näitajad ei vasta eeskirjas nõututele tuleb tehnoloogiline reovesi puhastada täiendavalt kohapeal või kokku koguda spetsiaalsesse mahutisse ja välja vedada selleks ette nähtud kohta.

Peale ühiskanalisatsiooni väljaehitamist ja kasutuselevõtmist on kõigi planeeringuala hoonestatavate kruntide liitumine ühiskanalisatsiooniga kohustuslik.

5.1.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Rehaka kinnistu detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimiseks on IB Maa ja Vesi AS koostanud vastava eksperthinnangu, mille eesmärgiks on iseloomustada Rehaka kinnistu detailplaneeringu alalt sademevee ärajuhtimist Harku ojasse, vt Lisa nr 1.

Rehaka planeeringuala pindala koos mõjupiirkonda jääva alaga on ca 7 ha, arvutuslik vooluhulk 270 l/s.

Sademe- ja pinnasevee juhtimisel Harku ojasse jääb Rehaka kinnistu detailplaneeringuala ja Harku oja vahele Tammi tehnoargi detailplaneeringuala, mille realiseerimise perspektiiv ei ole käesoleval ajal veel selge. Seetõttu on toodud eksperthinnangus kaks varianti:

- I variant - sademevesi juhitakse Tammi tehnoargi detailplaneeringualale kavandatud torustikku;
- II variant - sademevesi juhitakse olemasolevate kraavide kaudu Harku ojasse.

Eksperthinnangu kokkuvõttes on hinnatud, et kõige soodsam variant on Rehaka kinnistu detailplaneeringu alalt liigvee juhtimine Tammi tehnoargi detailplaneeringualale rajatavasse sademevee torustikku. Juhul kui Rehaka kinnistu detailplaneeringu arendamise ajal selleks eeldused puuduvad, st Tammi tehnoargi detailplaneeringualal ei ole lähiajal ette näha vastavate tehnovõrkude rajamist, siis teiseks eelistuseks on sademevee juhtimine olemasolevate kraavide kaudu Harku ojasse, mis eeldab kraavide süvendamist ja settest puhastamist.

Igal krundil peab eraldi välja ehitama drenaaž- ja sadevete kokkukogumiseks vastava süsteemi. Hoonestatavate kruntide ehitusprojektide koostamisel leida võimalused sademevee maksimaalseks immutamiseks omal kinnistul ja/või sademevee kasutamiseks olmes. Vajadusel drenaaž- ja sadeveed juhtida iga krundi piirile kavandatud sadevete liitumispunkti.

Kuna sadevete eelvooluks on looduskeskkond tuleb äri-tootmistamaa asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Planeeringuala siseteed sademeveed juhtida piki- ja põikkalletega haljaspinnale. Sõidutee kõrvale on planeeritud drenaažitoru, mis on suunab sademevee olemasolevatesse ja planeeritavatesse kraavidesse.

Sajuveekanaliseerimise projektierida vastavatest plasttorudest ja –kaevudest. Restkaevud näha ette settesaaga (liivapüüdja).

Sademevee ärajuhtimiseks koostada vastav ehitusprojekt, mille ideelahendis eelnevalt kooskõlastada kohalike omavalitsustega ja kinnistute omanikega, kelle kinnistuid lahendus puudutab.

5.2. Elektrivarustus.

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on OÜ Elektrilevi 11.02.2019 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 321890.

Tehniliste tingimuste kohaselt on Rehaka kinnistu detailplaneeringualale planeeritud objektide elektrienergiaga varustamiseks ette nähtud alale 2-trafoline 10/0,4 kV komplektalajaam. Alajaama toiteks on vajalik olemasoleva Tabasalu-Vääna 10kV fiidri õhuliini asendamine kaabelliiniga, alates Tabasalu 110/10kV alajaamast kuni planeeritud alajaamani. Alajaama teine 10 kV toitefiider on ette nähtud naaberkrundil (Tammi tee 69) asuvast Tammi tee 10/0,4 kV alajaamast.

Planeeritud hoonestatavate kruntide piiridele on ette nähtud jaotus- ja liitumiskilbid ning nende toiteks 0,4 kV kaabelliinid planeeritud alajaamast.

Planeeringuala arvutuslik võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 3x2000A.

Madalpingevõrk alajaamast on ette nähtud maakaabliga, jaotuskilbid ja liitumiskilbid paigaldada võimalusel teemaale.

Elektrivarustuse ehitamise tööprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.

OÜ Elektrilevi elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada OÜ-le Elektrilevi liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu

5.3. Tänavavalgustus.

Planeeritud planeeringuala siseteede on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine. Täpne tänavavalgustuse rajamise lahenduse esitada tee-ehitusprojekti.

5.4. Telekommunikatsioonivarustus.

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted AS (käesoleval ajal AS Telia Eesti) poolt 14.05.2007 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6185694.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on ette nähtud alates Harku-Rannamõisa tee ääres paiknevast kaablijaotuskapist TAB 118 ehitada piki Tammi teed 2 avaline kanalisatsioon planeeritava alani. Rehaka kinnistu planeeringualale näha ette 2 avaline sidekanalisatsioon.

Sidevarustuse ehitamise tööprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused AS-It Eesti Telekom.

5.5. Soojavarustus.

Piirkonnas kaugkütte võimalus puudub. Hoonete kütmine on võimalik nt gaasikatelde, soojuspumpade, elektrikütte või muu-kütteliigi või erinevate küteliikide kombinatsiooni baasil. Võimalusel tuleks ära kasutada ka tootmistegevusest tulevat soojusenergiat vms. Täpne kütelahendus esitada hoonete ehitusprojektides.

5.6. Gaasivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Gaasienergia AS 02.11.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 149 detailplaneeringu gaasivarustuskeemi koostamiseks.

Planeeringuala varustamine maagaasiga on ette nähtud Tammi teel olemasoleva B-kategooria MOP=OP=4,0bar gaasitorustiku D110x10mm baasil. Iga hoonestatava krundi piirile on planeeritud vastav liitumispunkt.

Gaasitorustiku ehituprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused tehnovõrgu valdajalt.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Logistiliselt soodsa paiknemisega põhimaanteede lähedal, Saue valla üldplaneeringus määratud arengualal, on antud asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ja eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Rehaka kinnistu detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist negatiivset keskkonnamõju.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktides kehtestatud nõudeid.

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine Looduskaitseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringus kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeritud alal toimuvaid tegevusi tuleb kavandada selliselt, et need ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara.

Detailplaneeringus kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejad maanteel ega läheduses asuvaid elanikke.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooned teenindavast transpordist.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnaningimusi ei kahjustata. Eelnevast lähtudes sobib kavandatud tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritud katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonkaitseliste piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustegevusega;
- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuvaaba, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptaara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenutus ja müük;
- teadustegevus, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõtjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 lg lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

- 1) põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- 2) maavara kaevandamine või kaevisse rikastamine, maavara geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või kaevandatud maa korrastamine;
- 3) energeetika;
- 4) metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine;
- 5) mineraalsete materjalide töötlemine;
- 6) keemiatööstus;
- 7) toiduainetööstus;
- 8) tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- 9) kummitööstus;
- 10) infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- 11) jäätmekäitlus;
- 12) turismimajandus;
- 13) pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- 14) vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- 15) grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- 16) ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- 17) loomakorjuste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- 18) vee erikasutus;
- 19) puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- 20) keraamika- või klaasitööstus;
- 21) reovee ja setete käitlemine;
- 22) muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Koostatavas detailplaneeringus seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõtjude hindamise vajadus.

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Planeeringualale lähimate elamute väliterritooriumil ei tohi Rehaka katastriüksuse planeeringualale kavandatavast äri- või tootmistegevusest tingitud müra tase ületada 60dBA päevasel ja 45dBA öisel ajal. Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ei tohi ületada 50dBA päevasel ja 40dBA öisel ajal, territooriumil ei või ettevõtte tegutsemisest põhjustatud müratase ületada 65dBA päevasel ja 55dBA öisel ajal. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravatenä.

Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud olemasolevate ühisvõrkude baasil.

Kavandatud planeeringulahendusega suureneb ala sademevee vooluhulk. Katusele tuleb sademevesi immutada pinnasesse omal krundil. Liigvesi on ette nähtud suunata planeeritud tee maa-alale paigaldatava drenaažitorustikuga piirkonna kraavidesse. Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, siis tuleb kinnistutelt formeeruv sademevesi puhastada omal krundil lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid, va reovee ärajuhtimine, st heitvett käitlev ettevõtte peab omama vee erikasutusluba Veeseaduse § 8 „Vee erikasutus“ alusel.

Hoonete kütmine on ette nähtud lokaalsete gaasikatlamajade baasil või erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, õhksoojuspumpad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Moodustatavatel kruntidel vajadusel viia läbi radooniuring, hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

Kuna tulevane äri- või tootmistegevuse iseloom planeeringualal pole teada, siis seatakse käesolevas detailplaneeringus tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks õhusaasteluba, vee-erikasutusluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- õhusaasteluba. Atmosfääriõhu kaitse seadus, mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- jäätmeluba. Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes.
- vee erikasutusluba. Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusloa.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et iga konkreetse krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tootmistehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas.

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad:

- Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena välja nägevaid piirdeid).
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine ühenni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
- Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmiste riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösi kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda:
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“,
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- hoonete ehitusprojektide eskiislahendused esitada omavalitsusele tutvustamiseks ja kooskõlastamiseks koos kavandatava tootmistehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.

- hoonete ehitusprojektides määrata täpsed fassaadide välisviimistluse lahendused.
- piirdeaia joonis tuleb esitada hoone ehitusprojektis.
- hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Lokaalkatlamajale soojakoormusega üle 300 kW tuleb hoone ehitusprojektile lisada välisõhu saasteluba.
- Hoonete ehitusprojektid koostamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Vajalik hoone tulekustutusvee vooluhulk arvutada eelprojektis ja anda tulekustutusvee saamise lahendus.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Teede, juurdepääsude ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.
- Pinnasesse immutada on lubatud vaid katustelt ja kergliiklusteel ärajuhivat sademevett. Reostusohklik sademevesi tuleb enne looduskeskkonda juhtimist puhastada lokaalsetes õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojektis.
- Konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus.
- **Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.**

9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.

Planeeritud kruntide servituudivajadused on selguse huvides esitatud seletuskirjas p 4.3. Kruntide ehitusõigus

Servituudi seadmise vajadusega alad **väljaspool** Rehaka kinnistu detailplaneeringu ala:

Tammi tee katastriüksusele (72701:001:2113):

- planeeritud gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Põldmäe tee 11 katastriüksusele (72701:001:0127):

- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud reovee-survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Vatslaoru ühismaa katastriüksusele (72702:002:0580):

- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud reovee-survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.

Vatsla küla Rehaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja Rehaka kinnistu omaniku vahel 21. novembril 2018. aastal sõlmitud nr 12-2/822/2018 lepingu alusel.

REHAKA KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

<i>Jrk. nr</i>	<i>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeringuala kinnistu omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja number</i>	<i>Kooskõlastuse täielik ära kiri</i>	<i>Kooskõlastuse originaali asukoht: Saue Vallavalitsuse arhiiv</i>	<i>Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</i>
1	Elektrilevi OÜ	28.02.2019 nr 2331146361	KOOSKÕLASTUSE TELLIIJA: REGISTRIKOOD: 11647744 NIMI: CASA PLANEERINGUD OÜ KONTAKTISIK: SIRJE ELME OBJEKTI AADRESS: Rehaka mü,vatsla küla, Saue vald (DP) TÖÖ NUMBER: 07/09-16 TÖÖ SISU: Detailplaneeringu tehnoõrgud STAADIUM: Detailplaneering KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS: Maie Erik	Elektrilevi OÜ digitaalarhiiv	Tingimused esitatud seletuskirjas p 5.2.
2	AS Kovek	11.07.2018	AS Kovek kooskõlastab märkusega: detailplaneeringu kooskõlastamisega ei võta AS Kovek kohustust detailplaneeringu kohaste võrkude rajamiseks. Võrkude rajamist finantseerib asjast huvitatud isik. Aare Sõer / digitaalalkiri / juhatuse liige	AS Kovek arhiiv	
3	Päästeameti Põhja Päästekeskus	14.11.2018	Kooskõlastan. Tõnis Ristimägi /digiallkiri/	Kooskõlastusjoonis nr 2	
4	Keskkonnaministeerium	04.11.2016 nr 13-6/16/8772-3	Hr Arvo Brandmeister Saue Vallavalitsus arvo.brandmeister@sauevald.ee Torustiku ehitamise läbi Põldmäe tee 11 kinnistu kooskõlastamine Austatud härra Brandmeister Esiteks Keskkonnaministeeriumile nõusoleku saamiseks Saue vallas Vatsla külas Tammi tee tööstuspiirkonna veevarustuse ja kanalisatsiooni küsimuste lahendamise vajadusega seoses torustiku paigaldamise asukoha eskiisi. Kavandatava torustiku asukoht jääb Põldmäe tee 11 kinnistule (katastritunnus 72701:001:0127), mis kattub Harku	Keskkonnaministeeriumi arhiiv	

REHAKA KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

			<p>lubjakivimaardlaga. Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 62 lõike 3 järgi võib Keskkonnaministeerium maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat püsiva iseloomuga tegevust lubada üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravaru juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Torustik soovitakse paigaldada (veetoru ja survekanalisatsiooni toru, pikkusega ca 500 m) juba olemasolevate ehitiste lähedusse, kus kaevandamistegevus ei ole tõenäoline. Arvestades eeltoodut, ei halvenda kavandatav tegevus MaaPS § 62 lõike 3 mõistes olemasolevat olukorda ja Keskkonnaministeerium kooskõlastab eskiisis toodud torustiku asukoha. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Marko Pomerants minister Teadmiseks: info@sauevald.ee Mariliis Sau 626 0735, mariliis.sau@envir.ee</p>		
5	Harku Vallavalitsus	22.06.2009 Kiri nr 8-1/2287	<p>Rehaka kinnistu detailplaneeringu tehnoorkude lahenduse kooskõlastamine</p> <p>Harku Vallavalitsus kooskõlastab Saue valla Vatsla küla Rehaka kinnistu detailplaneeringutehnoorkude ja juurdepääsu tee tehnilised lahendused kuid ei võta endale kohustusi Saue valla territooriumile jäävate ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste väljaehitamisel täiendavaid kohustusi. Lugupidamisega Kaupo Rätsep /allkiri/ Rein Kooli 60003856 Kommunaalinsener</p>	Saue Vallavalitsuse arhiiv, Rehaka kinnistu detailplaneeringu kaust	