

MTR reg nr  
TEEHOIUTÖÖDE TEGEVUSLUBA nr

EEP002309  
11198

14.12.2011  
21.12.2011

K-Projekt Aktsiaselts rg-kood 12203754 Ahtri tn 6a, 10151 TALLINN tel 626 4100 fax 626 4101 e-mail: kprojekt@kprojekt.ee

**TÖÖ nr: 14067**

**HUVITATUD ISIK: OÜ Chester Universal**

**HUVITATUD ISIKU  
ADDRESS: Viru väljak 2, Metro Plaza, Tallinn 10111  
tel 507 0934, g.sanderkoff@trigoncapital.com**

**ASUKOHT: Laagri alevik, Saue vald**

**LAAGRI ALEVIK 4 TALLINN-PÄRNU-IKLA TEE,  
KEILA-TALLINN 87,2-91,1 KM RAUDTEE,  
VÄÄNA JÕE JA TOPI LIIKLUSSÕLME  
VAHELISE MAA-ALA DETAILPLANEERING**

**Tegevjuht Merike Rannu**

**Konsultant Ülle Kadak**

**Projektijuht Heigo Jänes**

**Arhitekt Inga Orav**

**TALLINN 2015**

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamise kohta (Saue valla veebileht, 11.05.2015)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamise kohta (Koduvald nr 5, mai 2015)
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamise kohta (Eesti Päevaleht, 06.05.2015)
- 4 Detailplaneeringu kehtestamise korraldus (Saue Vallavalitsuse 28.04.2015 korraldus nr 354)
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta (Koduvald nr 3, märts 2015)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta (Eesti Päevaleht, 06.03.2015)
- 7 Lisakokkulepe nr 2, 06.03.2015
- 8 Ametlikud teadaanded detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta (Saue valla veebileht, 04.03.2015)
- 9 Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus (Saue Vallavalitsuse 03.03.2015 korraldus nr 195)
- 10 Detailplaneeringu läbivaatamise protokoll, 05.11.2014
- 11 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Koduvald nr 9, september 2014)
- 12 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Eesti Päevaleht, 22.08.2014)
- 13 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise algatamata jäätmise kohta (Ametlikud Teadaanded, 12.08.2014)
- 14 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Saue valla veebileht, 11.08.2014)
- 15 Lisakokkulepe nr 1, 05.08.2014 (koos Kokkuleppega nr 16-8/167/2009, 10.06.2009)
- 16 Detailplaneeringu algatamise korraldus (Saue Vallavalitsuse 05.08.2014 korraldus nr 600)
- 17 OÜ Chester Universal taotlus 02.06.2014 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

## II SELETUSKIRI ..... 1

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD ..... 1
- 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK ..... 1
- 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS ..... 2
  - 3.1 MAAOMAND ..... 2
  - 3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED ..... 5
  - 3.3 HALJASTUS ..... 8
  - 3.4 TEHNOVARUSTUS ..... 9
- 4 PLANEERINGUS KAVANDATU ..... 10
  - 4.1 Vastavus üldplaneeringule ..... 10
  - 4.2 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine ..... 11
  - 4.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused ..... 11
    - 4.3.1 Üldised arhitektuurinõuded ..... 14
    - 4.3.2 Kavandatud kitsendused ..... 14
  - 4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS ..... 14
  - 4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD ..... 16
    - 4.5.1 Keskkonnaseisund ..... 16
    - 4.5.2 Haljastus ja heakord ..... 17
    - 4.5.3 Jäätmekäitlus ..... 18

4.5.4	Soojavarustuse põhimõtted .....	18
4.5.5	Müra .....	19
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED .....	19
4.7	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS .....	19
5	TEHNOVÕRGUD .....	20
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	20
5.1.1	Üldosa.....	20
5.1.2	Veevarustus .....	20
5.1.3	Tuletõrjeevarustus .....	21
5.1.4	Reovete kanalisatsioon.....	21
5.1.5	Sademeveekanaliseerimine.....	21
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.....	22
5.3	SIDEVARUSTUS .....	23
5.4	GAASIVARUSTUS .....	24
6	PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE .....	24

### III LISAD

- Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast
  - nr 13620402 (Kaupmehe tn 1)
  - nr 13620302 (Kaupmehe tn 3)
  - nr 13620202 (Kaupmehe tn 5)
  - nr 13619102 (Kaupmehe tn 7)
  - nr 13619602 (Kaupmehe tn 9)
  - nr 13619202 (Kaupmehe tn 9a)
  - nr 13619702 (Kaupmehe tn 11)
  - nr 13620502 (Kaupmehe tn 12)
  - nr 13619802 (Kaupmehe tn 13)
  - nr 13619502 (Kaupmehe tn 14 // Saue tee 33)
  - nr 13619902 (Kaupmehe tn 15)
  - nr 13620002 (Kaupmehe tn 17)
  - nr 13620102 (Kaupmehe tn 19 // Saue tee 35)
  - nr 13620602 (Kaupmehe tn 20)
  - nr 13622202 (Kaupmehe põik 3)
  - nr 13622102 (Kaupmehe põik 5)
  - nr 13622002 (Kaupmehe põik 7)
  - nr 13621902 (Kaupmehe põik 9)
  - nr 13621802 (Kaupmehe põik 11)
  - nr 13618802 (Kaupmehe põik)
  - nr 13619002 (Kaupmehe tänav L1)
  - nr 13618902 (Kaupmehe tänav L2)
  - nr 13622302 (Saue tee 21)
  - nr 716702 (Saue tee 22; Kinnistu nimi Kõltsari 2/IV)
  - nr 13622402 (Saue tee 23)
  - nr 13621702 (Saue tee 24)
  - nr 13621002 (Saue tee 25)
  - nr 13621602 (Saue tee 26)

- nr 13620902 (Saue tee 27)
  - nr 13621502 (Saue tee 28)
  - nr 13620802 (Saue tee 29)
  - nr 13621402 (Saue tee 30)
  - nr 13620702 (Saue tee 31)
  - nr 13621302 (Saue tee 32)
  - nr 13621202 (Saue tee 34)
  - nr 13621102 (Saue tee 36)
  - nr 13619302 (Saue tee 36a)
  - nr 13619402 (Saue tee 38)
  - nr 13618702 (Saue tee)
  - nr 13618302 (4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee)
  - nr 13618202 (4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee)
  - nr 13618102 (4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee)
  - nr 13618002 (4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee)
  - nr 13618602 (Topi liiklussõlm L1)
  - nr 13618502 (Topi liiklussõlm L2)
  - nr 13618402 (Topi liiklussõlm L3)
- 2 Tehnilised tingimused  
Maanteeamet nr 15-4/14-00241/439, 17.09.2014
- 3 Saue vald Vanamõisa küla Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala keskkonnaseisundi ülevaade  
(AS Tallmac töö nr 0535)

#### **IV JOONISED**

- |   |                                   |      |
|---|-----------------------------------|------|
| 1 | Asukoha skeem                     | DP-1 |
| 2 | Planeeritud maa-ala kontaktvööndi | DP-2 |
| 3 | Tugiplaan                         | DP-3 |
| 4 | Põhijoonis                        | DP-4 |
| 5 | Tehnovõrkude koondplaan           | DP-5 |
| 6 | Liiklusskeem                      | DP-6 |

#### **V KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL**

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise korraldus (Saue Vallavalitsuse 05.08.2014 korraldus nr 600)
- OÜ Chester Universal taotlus 02.06.2014 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringu koostamise käigus on muutunud planeeritud ala asutusüksus Laagri alevikuks, vt menetlusedokumentid 05.11.2014 Saue Vallavalitsuse detailplaneeringu läbivaatamise tulemus.

#### Detailplaneeringu lähtedokumentid:

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Teeseadus
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud”, EVS 843:2003 „Linnatänavad”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Saue Vallavolikogu 18.06.2009 otsusega nr 028 kehtestatud Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala detailplaneering (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05171)
- K-Projekt AS töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehnoorkude põhiprojekt
- Tehnilised tingimused
  - Maanteeamet nr 15-4/14-00241/439, 17.09.2014

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 14043, aprill 2014
- Saue vald Vanamõisa küla Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala keskkonnaseisundi ülevaade (AS Tallmac töö nr 0535)

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva Saue Vallavolikogu 18.06.2009 otsusega nr 028 kehtestatud Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05171) alusel moodustatud kinnistute osaline ümberkruntimine, kinnistute maasihtotstarvete muutmine ja ehitusõiguste täpsustamine ning täiendamine.

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

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Keila-Tallinn 87,2-91,1 raudtee, Vääna jõe ja Topi liiklussõlme vahelisel maa-alal. Planeeritud ala suurus on 66,02 ha.

Planeeritud alale jäävad: ärimaa sihtotstarbega Saue tee 21, 22, 23, Kaupmehe põik 3, 5, 7, 9, Kaupmehe tn 1, 3, 5, Kaupmehe tn 14 // Saue tee 33 kinnistud; äri- ja tootmismaa sihtotstarbega Saue tee 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 ning Kaupmehe tn 12, 20 kinnistud; äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega Kaupmehe tn 9, 11, 13, 15, 17 ning Kaupmehe tn 19 // Saue tee 35 kinnistud; äri-, tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbega Saue tee 36 kinnistu; ühiskondlikult kasutatava maa sihtotstarbega Kaupmehe põik 11 kinnistu; tootmismaa sihtotstarbega Kaupmehe tn 7, 9a ja Saue tee 36a, 38 kinnistud; transpordimaa sihtotstarbega Kaupmehe tänav L1, L2, Saue tee, Topi liiklussõlm L1, L2, L3 ja neli 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee kinnistut.

Planeeritud ala külgneb idast Tallinn-Pärnu-Ikla rahvusvahelise põhimaanteega E67, läänest Keila - Tallinn elektriraudteega ja lõunast Vääna jõega. Planeeritud alast põhja poole jääb Topi liiklussõlm ja Laagri Maksimarket.

Ala on reljeefilt tasane, languga põhjast lõunasse Vääna jõe suunas. Planeeritud ala põhjaosa läbivad 330 kV, 220 kV ja 110 kV elektriõhuliinid ning ala läbivad kuivenduskraavid. Ala on hoonestamata (välja arvatud OÜ Formanile kuuluv Kaupmehe põik 9 kinnistu), hetkel looduslik rohumaad.

Juurdepääs planeeritud alale on Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt Topi eritasandilise ristmiku ja Tabasalu-Juuliku ühendustee kaudu.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeritud alal ei leidu.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil DP-3, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

Planeeritud ala kohta kehtib Saue Vallavolikogu 18.06.2009 otsusega nr 028 kehtestatud Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala detailplaneering (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05171). Detailplaneeringus on kavandatud maa-ala jagamine 46-ks krundiks ja määratud ärimaa, äri- ja tootmismaa ning äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

#### 3.1 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kaupmehe tn 1	6,27 ha	13620402	72703:001:0531	Ärimaa	OÜ Chester Universal (registrikood 11068353)

2	Kaupmehe tn 3	6,23 ha	13620302	72703:001:0532	Ärimaa	OÜ Chester Universal
3	Kaupmehe tn 5	6,89 ha	13620202	72703:001:0533	Ärimaa	OÜ Chester Universal
4	Kaupmehe tn 7	1000	13619102	72703:001:0545	Tootmismaa	OÜ Chester Universal
5	Kaupmehe tn 9	11501	13619602	72703:001:0539	Ärimaa 50%, maatulundusmaa 50%	OÜ Chester Universal
6	Kaupmehe tn 9a	1000	13619202	72703:001:0544	Tootmismaa	OÜ Chester Universal
7	Kaupmehe tn 11	10691	13619702	72703:001:0538	Ärimaa 50%, maatulundusmaa 50%	OÜ Chester Universal
8	Kaupmehe tn 12	27083	13620502	72703:001:0529	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
9	Kaupmehe tn 13	9139	13619802	72703:001:0537	Ärimaa 50%, maatulundusmaa 50%	OÜ Chester Universal
10	Kaupmehe tn 14 // Saue tee 33	3810	13619502	72703:001:0541	Ärimaa	OÜ Chester Universal
11	Kaupmehe tn 15	9374	13619902	72703:001:0536	Ärimaa 50%, maatulundusmaa 50%	OÜ Chester Universal
12	Kaupmehe tn 17	9078	13620002	72703:001:0535	Ärimaa 50%, maatulundusmaa 50%	OÜ Chester Universal
13	Kaupmehe tn 19 // Saue tee 35	6766	13620102	72703:001:0534	Ärimaa 50%, maatulundusmaa 50%	OÜ Chester Universal
14	Kaupmehe tn 20	19711	13620602	72703:001:0528	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
15	Kaupmehe põik 3	4328	13622202	72703:001:0511	Ärimaa	OÜ Chester Universal
16	Kaupmehe põik 5	4329	13622102	72703:001:0512	Ärimaa	OÜ Chester Universal
17	Kaupmehe põik 7	9914	13622002	72703:001:0513	Ärimaa	OÜ Chester Universal
18	Kaupmehe põik 9	7567	13621902	72703:001:0514	Ärimaa	OSAÜHING FORMAN
19	Kaupmehe põik 11	2015	13621802	72703:001:0515	Üldkasutatav maa	OÜ Chester Universal
20	Kaupmehe põik	5676	13618802	72703:001:0548	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
21	Kaupmehe tänav L1	6386	13619002	72703:001:0546	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
22	Kaupmehe tänav L2	1,25 ha	13618902	72703:001:0547	Transpordimaa	OÜ Chester Universal

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 14067

Harjumaa, Saue vald

Laagri alevik 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Keila-Tallinn 87,2-91,1 raudtee,  
Vääna jõe ja Topi liiklussõlme vahelise maa-ala detailplaneering

23	Saue tee 21	12484	13622302	72703:001:0509	Ärimaa	OÜ Chester Universal
24	Saue tee 22 Kinnistu nimi Kõltsari 2/IV	22794	716702	72703:001:0507	Ärimaa	OÜ Chester Universal
25	Saue tee 23	3820	13622402	72703:001:0508	Ärimaa	OÜ Chester Universal
26	Saue tee 24	18563	13621702	72703:001:0516	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
27	Saue tee 25	16006	13621002	72703:001:0524	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OSAÜHING FORMAN
28	Saue tee 26	19783	13621602	72703:001:0517	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
29	Saue tee 27	18950	13620902	72703:001:0525	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
30	Saue tee 28	19818	13621502	72703:001:0518	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
31	Saue tee 29	17030	13620802	72703:001:0526	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
32	Saue tee 30	19626	13621402	72703:001:0519	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
33	Saue tee 31	20014	13620702	72703:001:0527	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
34	Saue tee 32	19381	13621302	72703:001:0521	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
35	Saue tee 34	18235	13621202	72703:001:0522	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Chester Universal
36	Saue tee 36	3,51 ha	13621102	72703:001:0523	Maatulundusmaa 50%, tootmismaa 35%, ärimaa 15%	OÜ Chester Universal
37	Saue tee 36a	1000	13619302	72703:001:0543	Tootmismaa	OÜ Chester Universal
38	Saue tee 38	1000	13619402	72703:001:0542	Tootmismaa	OÜ Chester Universal
39	Saue tee	2,32 ha	13618702	72703:001:0549	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
40	4 Tallinn-Pärnu- Ikla tee	2028	13618302	72703:001:0554	Transpordimaa	Eesti Vabariik*
41	4 Tallinn-Pärnu- Ikla tee	2342	13618202	72703:001:0555	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
42	4 Tallinn-Pärnu- Ikla tee	2371	13618102	72703:001:0556	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
43	4 Tallinn-Pärnu- Ikla tee	1407	13618002	72703:001:0557	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
44	Topi liiklussõlm L1	2398	13618602	72703:001:0551	Transpordimaa	OÜ Chester Universal



45	Topi liiklussõlm L2	3665	13618502	72703:001:0552	Transpordimaa	OÜ Chester Universal
46	Topi liiklussõlm L3	3566	13618402	72703:001:0553	Transpordimaa	Eesti Vabariik*

Märkus: \*Riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (volitatud esindaja Maanteeamet)

### 3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritud alale ulatub Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaantee E 67 kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50 m.
- Planeeritud alale ulatub Tallinn-Keila elektriraudtee kaitsevöönd äärmise rööpa teljest 30 m.
- Planeeritud alale ulatub Saue valla üldplaneeringu kohane Tallinn-Keila elektriraudtee sanitaarkaitsevöönd äärmise rööpa teljest 120 m.
- Planeeritud alale ulatub Vääna jõe kallastada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m.
- Planeeritud ala läbib 1-20 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 10 m.
- Planeeritud ala läbib 35-110 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 25 m.
- Planeeritud ala läbib 220-330 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 40 m.
- Planeeritud alal paiknevad 1. järgu polügonomeetriapunktid nr 67, 68, 69, 70, 71, 72.
- Kaupmehe tn 1 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Kaupmehe tn 1 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe tn 1 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Kaupmehe tn 3 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe tn 3 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Kaupmehe tn 5 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe tn 5 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Kaupmehe tn 12 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe tn 12 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.

- Kaupmehe tn 14 // Saue tee 33 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe tn 14 // Saue tee 33 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Kaupmehe põik 3 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Kaupmehe põik 5 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Kaupmehe põik 7 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Kaupmehe põik 9 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik tehnovõrgu või rajatise seadmiseks (kinnistuga püsivalt ühendatud gaasijaotustorustiku (tehnorajatised) ehitamiseks ja kasutamiseks) Fortum Termest AS kasuks.
- Kaupmehe põik 9 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Kaupmehe põik 9 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe põik 11 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Kaupmehe põik 11 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe põik kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Kaupmehe põik kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe põik kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Kaupmehe tänav L1 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe tänav L1 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Kaupmehe tänav L2 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.

- Kaupmehe tänav L2 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Kaupmehe tänav L2 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Saue tee 21 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Saue tee 21 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Saue tee 21 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Saue tee 23 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Saue tee 24 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Saue tee 25 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Saue tee 25 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Saue tee 25 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Saue tee 25 kinnistule on seatud eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Trigon Fashion Outlets OÜ kasuks.
- Saue tee 31 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Saue tee 31 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Saue tee kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Saue tee kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Saue tee kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses OÜ Chester Universal kasuks.
- Tallinn-Pärnu-Ikla tee (kinnistu nr 13618302) kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõondi ulatuses Elering OÜ kasuks.

- Tallinn-Pärnu-Ikla tee (kinnistu nr 13618202) kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal liinirajatise kaitsevööndi ulatuses Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi kasuks.
- Tallinn-Pärnu-Ikla tee (kinnistu nr 13618202) kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Topi liiklussõlm L1 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Topi liiklussõlm L2 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Topi liiklussõlm L3 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik tehnovõrgu või rajatise seadmiseks (kinnistuga püsivalt ühendatud gaasijaotustorustiku (tehnorajatised) ehitamiseks ja kasutamiseks) Fortum Termest AS kasuks.
- Topi liiklussõlm L3 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspuuteerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eelmärgil kasutusõiguse alal kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.
- Topi liiklussõlm L3 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elering OÜ kasuks.
- Topi liiklussõlm L3 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (praegune nimi Elektrilevi OÜ) kasuks.

### 3.3 HALJASTUS

Planeeritud ala takseerimise, haljastusliku ülevaate ja hindamise välitööd on teostatud 2005. a oktoobris AS Tallmac keskkonnateenistuse projektijuhi Kalev-August Parksepa poolt.

Töö käigus takseeriti ja kirjeldati planeeritud alal puistu koosseise, mõningaid üksikpuid ja puude ning põõsaste rühmi. Puude dendroloogilise ja haljastusliku väärtuse hindamise skaala aluseks on kasutatud Tallinna Botaanikaia dendroloogidel linnahaljastuse ja metsaosade hindamisel kasutusel olevaid skaalasid, mida on täiendatud tulenevalt mõnevõrra teistest tingimustest. Vaadeldaval alal on 26 taksonit puittaimi, millest enamus on kodumaised. Puistud kuuluvad valdavalt III boniteediklassi.

Põhilise osa kõrghaljastusest moodustavad endise Tallinna Rohelise Vööndi metsamajandi Väana metskonna kvartali nr 168 takseerikirjeldused aastast 1994 ja eraldiste paiknemise skeem.

Körghaljastust leidub veel Pärnu maantee, raudtee ja Väana jõe ääres ning väheselt maaparandusobjekti sees (puistutena 1,2 hektarit).

Puistute põhiliigiks on mänd. Männid on puistutes erineva vanusega. Lisaks mändidele on planeeringualal veel palju kaski (nii soo- kui ka arukask). Vähem on esindatud haab, pappel, lepp, remmelgas, tamm, saar, pihlakas, toomingas ja teised puuliigid.

### **3.4 TEHNOVARUSTUS**

Planeeritud alal puuduvad hoonestamiseks vajalikud tehnovõrkude liitumised.

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud kinnistud osaliselt ümber kruntida, määrata kruntidele maakasutuse sihtotstarbed ja ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks („Gate Tallinn“ kaubanduspargi rajamine). Summaarne ehitusmaht võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ei muutu.

Planeeritud alal paiknevad krundid on ette nähtud kruntida ümber 42 krundiks, neist:

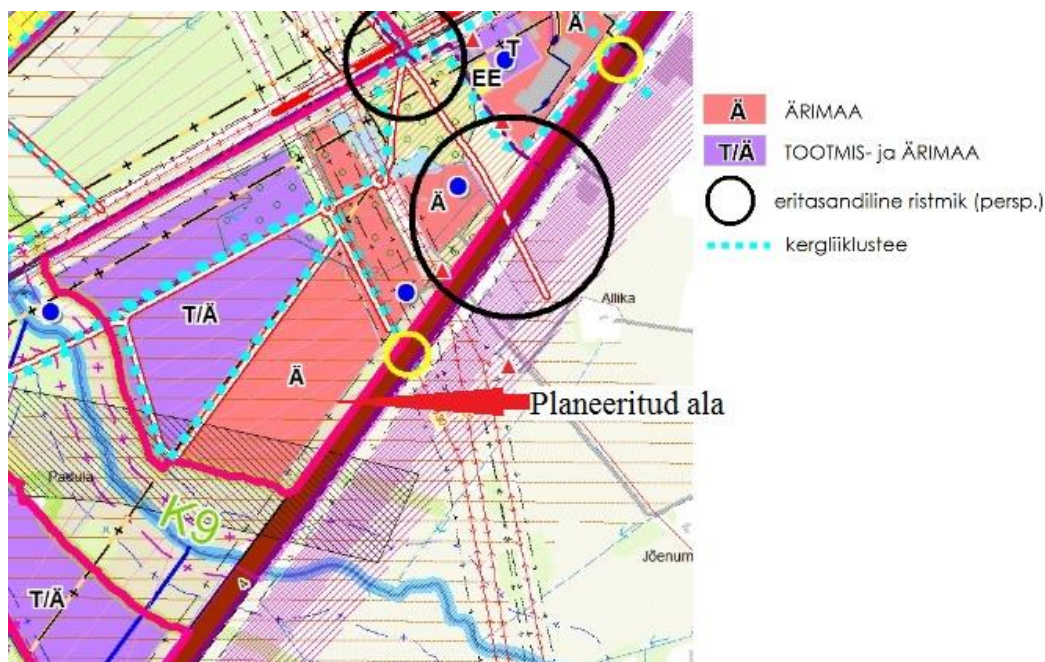
- 26 ärimaa sihtotstarbega krundiks;
- 3 tootmismaa sihtotstarbega krundiks;
- 1-elamumaa ja/või ärimaa sihtotstarbega krundiks (kuni 5-korruseliste korterelamute ehitamiseks);
- 1 transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks;
- 11 transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Detailplaneeringu üldkontseptsioon näeb ette planeeritud ala jagamist kaheks arengualaks:

- 1 Logistika ala - planeeritud lääneserva jääva raudtee ääres ning kõrgepingeliinide vahelisel alal.
- 2 Tarbijale suunatud avalikke teenuste ja pakkuvate äride ala (näiteks väikehulgilaod, kaubandus ja teenindus, bürood) kuid ka büroohoonete ala planeeritud ala keskosas, Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres ning Vääna jõega külgneval alal.

### 4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud ala tiheasustusalas. Planeeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (<http://sauevald.kovtp.ee/uldplaneering>)

Saue valla üldplaneeringus 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% planeeritud alast.

Detailplaneeringus on kavandatud Vääna jõe äärsel haljasalal ja ettevõtlusalal vahelisele alale elamumaa ja/või ärimaa sihtotstarbega krunt pos 8. Krundile on kavandatud võimalus kuni 5-korruseliste korterelamute ehitamiseks, mis võimaldab elamu- ja ettevõtlusalal lähedusest vähendada pendelrännet töö ja kodu vahel.

Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

## 4.2 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Saue Vallavolikogu 18.06.2009 otsusega nr 028 kehtestatud Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala detailplaneering (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05171).

Kehtivas detailplaneeringus on kavandatud maa-ala jagada 46-ks krundiks ja määrata ärimaa, äri- ja tootmismaa ning äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

### Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingisid järgmised asjaolud:

- Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingis maaomaniku ettepanek täpsustada moodustatud kruntide kasutusotstarbeid, piire, ehitusõigust ja tehnovõrkude lahendusi.

### Põhimõtted, mida ei ole võrreldes kehtiva planeeringuga muudetud:

- Planeeringu kontseptsioonilist sh liikluskorralduslikku lahendust ei muudeta.

### Planeeringulahenduse eelised kehtiva planeeringulahenduse ees:

- Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaantee ja Tallinn-Keila raudtee vahelisele alale on sobivam äri- tootmishoonete asemel ärihoonestus, mis võimaldab luua kompaktsed ning arvestatava suurusega kaubanduspargid.

## 4.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Planeeritud ala on ette nähtud jagada 42-ks krundiks: 26-ks ärimaa sihtotstarbega krundiks, 3-ks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, 1-elamumaa ja/või ärimaa sihtotstarbega krundiks (kuni 5-korruseliste korterelamute ehitamiseks), 1-ks transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning 11-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

### Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	Ehitusalune pind [m <sup>2</sup> ] **	Max. kõrgus maapinnast [m]	Hoonete arv krundil
1	Saue tee 22	Ä 100%	6500	18	2
2	Saue tee 24	Ä 100%	6500	18	3
3	Saue tee 26	Ä 100%	6500	18	3
4	Saue tee 28	Ä 100%	6500	18	3
5	Saue tee 30	Ä 100%	6500	18	4
6	Saue tee 32	Ä 100%	6500	18	4
7	Saue tee 34	Ä 100%	6500	18	4
8	Saue tee 36	Ä ja/või EK	4000	18	5
9	Saue tee 23	Ä / Äbj	1000	18	1
10	Kaupmehe põik 3	Ä / Äbj	1300	18	1
11	Kaupmehe põik 5	Ä / Äbj	1300	18	1
12	Saue tee 21	Ä / Äbj	4400	18	3
13	Kaupmehe põik 7	Ä 100%	3000	18	3
14	Kaupmehe põik 9	Ä 100%	3000	18	2
15	Kaupmehe tn 1	Ä / Äbj	25000	45	6
16	Kaupmehe tn 3	Ä / Äbj	8000	45	2
17	Kaupmehe tn 5	Ä / Äbj	25000	45	6
18	Saue tee 25	Ä 100%	7450	18	4
19	Saue tee 27	Ä 100%	8600	18	4
20	Saue tee 29	Ä 100%	7650	18	4
21	Saue tee 31	Ä 100%	9000	18	4
22		Ä 100%	9000	18	4
23		Ä 100%	25000	24	6
24	Kaupmehe tn 14 // Saue tee 33	Ä / Äbj	600	10	1
25	Saue tee 38	The 100%	-	-	-
26	Saue tee 36a	L 20% / M 80%	-	-	-
27	Kaupmehe tn 9a	The 100%	-	-	-
28	Kaupmehe tn 7	The 100%	-	-	-
29	Saue tee	L 100%	-	-	-
30	Kaupmehe põik	L 100%	-	-	-
31	Kaupmehe tänav L2	L 100%	-	-	-
32	Kaupmehe tänav L1	L 100%	-	-	-
33	Topi liiklussõlm L1	L 100%	-	-	-
34	Topi liiklussõlm L2	L 100%	-	-	-
35	Topi liiklussõlm L3	L 100%	-	-	-
36	4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee	L 100%	-	-	-
37	4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee	L 100%	-	-	-



38	4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee	L 100%	-	-	-
39	4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee	L 100%	-	-	-
40		Ä / Äbj	7000	24	2
41		Ä / Äbj	5000	24	2
42		Ä / Äbj	5000	24	2

\*\* Ehitisealune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitisealuse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistrepe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

Krundile pos 8 on kavandatud kaks sihtostarvet – äri- ja/või elamumaa. Arvestades rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimisel 2003. a koostatud raudteemüra uuring) on üldplaneeringus raudtee sanitaarkaitsetsooni laiuseks arvestatud 120 meetrit, kuhu rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni tõttu ei ole lubatud rajada elamualasid. Kuna krundi sihtostarve jaotus määratakse järgnevatel projekteerimise staadiumites, siis juhul, kui krundile määratakse elamumaa sihtotstarvet, tuleb ehitusprojekti koostamisel korterite arvu leidmisel arvestada üldplaneeringu kohase korterelamutele määratud koormusindeksiga 400-800 (krundi pinna suhe korterite arvu). Krundi pos 8 koormusindeksi arvutamisel võib liita krundi pos 8 ja pos 26 pindalad.

Kruntidele pos 9-12, pos 15-17, pos 24 ja pos 40-42 on lisaks ärihoone rajamise võimalusele kavandatud ka autopesula ja bensiinitankla rajamise võimalus. Tankla täpsem asukoht selgitatakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

Kruntide pos 15-17 ja pos 40-42 planeerimisel on lähtutud olemasolevast Pärnu mnt kaitsevööndist. Krundil pos 14 olemasolevast hoonestusest. Lisaks on kruntidel pos 15- 17 markeeritud võimalus kõrgemate kuni 45 meetri kõrguste hoonemahtude rajamise alad, mis oleksid käsitletavad planeeringuala maamärkidena

Kruntidele pos 25 ja pos 26-28 on kavandatud tehnorajatised (puurkaev, reoveepumplad, sademevee settebassein, parkla). Pos nr 26-le on kavandatud autoparkla ja jalgrattaparkla, mis planeeritakse Padula rongijaama tarbeks, kergliiklustee, mis ühendatakse Padula rongijaama kulgeva (Padula-Saue) kergliiklusteega ning juurdepääsutee, mis kulgeb planeeritava avaliku kasutusega Saue teeni.

Pos 33-pos 36 transpordimaa sihtotstarbega krundid on reserveeritud Tabasalu-Juuliku maanteeprojektiga kavandatud Topi liiklussõlme laienduse maa-ala tarbeks. Juhul kui tee maa-ala tarbeks ei ole tulevikus krunde tarvis, siis saab neid kasutada haljastuse, tehnorajatiste, parkla jms rajamiseks.

Osaliselt ulatuvad planeeritud alal hoonestusalad krundi piirideni võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunde liita (pos 2- 7, pos 9- 13 ja pos 15, pos 16, pos 40, pos 41, pos 42, pos 17 ning pos 23, pos 18- 22) . Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud ehitusalad ja

hoonetealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada tingimusel, et kokkuliidetud ehitusõigust ei ületata.

Planeeringus on antud maksimaalsed ehitusõigused (täisehitusprotsent üldjuhul kuni 45% krundi pinnast). Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele, parkimise lahendamisele, uue haljastuse rajamise ning vana haljastuse säilitamise tingimustele. Parkimine tuleb lahendada omal krundil hoonevälisel alal või hoone mahus.

#### 4.3.1 Üldised arhitektuurinõuded

- Välisviimistluse nõuded: soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on peamiselt raudbetoon, plekk, betoonpaneelid. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.
- Katusekalle: 0–45°. Katusekalle määratakse ehitusprojektis.
- Katusematerjal: soovitatakse kasutada rullmaterjali või profiilplekk. Katusematerjali tüüp määratakse ehitusprojektis.
- Piirdeaedade kujundustingimused: soovi korral võib piirata krunte piirdega, soovitatavalt kuni 2,4 meetri kõrguse aiaga. Piirete vajadus ja kujunduslaad sh kõrgus täpsustatakse ehitusprojektis.

#### Hoone projekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned projekteerida põhimahus paralleelselt või risti krundisiseste teedega, teede vahele jäävad hooned projekteerida ühega teedest paralleelselt või risti.
- Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada, et lähedal olev raudtee võib põhjustada vibratsiooni, müra ja uitvoole. Sellest lähtuvalt peab hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendama insenertehnilisi meetmeid, mis leevendavad võimalike mõjusid raudteelt.
- Täiendavalt kooskõlastada tehnovõrkude ehitusprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevööndiga.

#### 4.3.2 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel DP-4 ja kirjeldatud joonise tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustada.

Planeeritud alale jäävad geodeetilised märgid (polügonomeetriapunktid) säilitatakse.

## 4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

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

Planeeritud ala lähipiirkonna liikluskorralduse lahendamiseks on välja ehitatud Topi eritasandiline liiklussõlm, mis tagab Pärnu maantee ja raudtee vahelise ala liikluskoormuse vastuvõtmise kui ka sujuvama ja ohutuma liikluse ning juurdepääsud kõikidele planeeritud kruntidele.

Planeeritud ala liikluskorralduse lahendamisel on aluseks võetud K-Projekt Aktiaseltsi töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehnovõrkude põhiprojekt. Teedevõrgu projekti koostamisel arvestati Eesti standardi Linnatänavad EVS 843:2003 (EPN 17) kohaseid nõudeid.

Nii põhiprojekti lahenduses kui ka detailplaneeringu lahenduses on kajastatud kruntide võimalikud juurdepääsud. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse konkreetse krundi ehitusprojekti koostamise staadiumis. Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada ja tagada õigusaktidest tulenevaid projekteerimisnõudeid.

Erandiks on AS Formanile kuuluv hoonestatud kinnistu (krunt pos 14), millelt on olemasolev juurdepääs Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt. Detailplaneeringus on krundile pos 14 kavandatud juurdepääs läbi Topi liiklussõlme planeeritud kvartalisese tee kaudu, mille väljaehitamine toimub detailplaneeringuga näidatud lõigus ( juurdepääsu tagamine teiste kruntidega pos 9, 10, 11,13 ja 15 üheaegselt). Maanteeametil on õigus sulgeda olemasolev juurdepääs peale sisetee väljaehitamist.

Planeeritud ala läbiv tee on kavandatud põhitänavaks (krunt pos 29), mis on perspektiivis jätkuv Saue linna suunal, võimaldades nii Saue-Laagri asumite ühendust kui ka juurdepääsu perspektiivsele tänavale äärsetele arendusaladele.

Põhitänavana planeerimisel on arvestatud Eesti standardi Linnatänavad EVS 843:2003 (EPN 17) kohaseid nõudeid – projektkiirus 60 km/h, projekteerimise lähtetase „hea“. Teemaa laiuseks on planeeritud ca 25 meetrit, mis võimaldab teemaale projekteerida kolmerealise sõidutee sh vasakpöörderajad koos sõidutee äärsete kõnniteedega, vt ka tänavaristlõige 1-1 joonisel DP-5.

Kavandatud põhitänavalt on juurdepääs nii tänavale ääres olevatele kruntidele kui ka kvartali sisestele tänavatele. Kvartalisestele tänavatega ühendamine on kavandatud ringristmikuga, tagamaks sujuvamat ja ohutumat liikluskorraldust. Kvartalisestele tänavatele planeerimisel on arvestatud projektkiiruseks 60 km/h ja projekteerimise lähtetasemeks „hea“. Teemaa laiuseks on planeeritud ca 18 meetrit. Kvartalit läbiv tänav on planeeritud kolmerealine, mis võimaldab projekteerida sujuvuse tõstmiseks vasakpöörderadasid.

Planeeringus kavandatud kergliiklusteed on ette nähtud avalikuks kasutamiseks sh krunte läbivad. Transpordimaale planeeritud kergliiklusteedele seatakse vajadusel avalik kasutus peale teede valmimist.

Planeeringus on kavandatud ka kuni kolme bussipeatuse rajamise võimalus.

Tulenevalt ala piirnemisest Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega on planeeringu koostamisel juhtinud maantee omanik Maanteeamet tähelepanu maanteeliiklusest tulenevatest võimalikest häiringutest ning teavitanud, et amet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Kruntide kasutamisel ilmnevate negatiivsete häiringute leevendusmeetmete kulud tuleb kanda maaomanikul.

Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusräst põhjustatud häiringute vältimiseks lisatud ärihoonete ehitusprojekti koostamiseks nõue (vt peatükk 4.5.5) arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Parkimine tuleb lahendada omal krundil hoonevälisel alal või hoone mahus. Kuna detailplaneering ei määra kruntidel konkreetseid hoonete ja parklate asukohti, antakse parkimislahendus sh normikohane parkimiskohtade arv ehitusprojekti vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutufunktsiooni sh korterite taolisele jaotusele.

Planeeringus on normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvestamiseks lähtutud Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivist. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud elamu krundil suurimast nõutud koefitsiendist 1,1 ja ärihoonete kruntidel koefitsiendist 1/50. (vt normatiivsete parkimiskohtade vajadust joonisel DP-4, kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel ning ka joonis DP-4.1).

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutufunktsiooni sh korterite taolisele jaotusele, arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud äärelinna normatiive.
- Kruntide juurdepääsude projekteerimisel tagada väljasõidu külgnähtavus, arvestades Teede- ja Sideministri 28.09.1999. a määruse nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismõõtmised“ tabelis 2.13 Külgnähtavus esitatud normidega.

## **4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD**

### **4.5.1 Keskkonnaseisund**

Planeeritud ala keskkonnaseisundi ülevaade on koostatud AS Tallmac poolt 2005. a oktoobris (töö nr 0535). Keskkonnaseisundi ülevaate terviktekst on esitatud planeeringu lisa 3.

Enamuse planeeritud alast moodustab 1967. aastal rajatud drenaažikuivendusega endine põllumaa. Dreenide keskmine sügavus on 90 cm ja magistraalkraavi sügavus 1,5 m. Topi-2 eelvooluks on Vääna jõgi, mille seisund on rahuldav. Peale drenaaži rajamist olid alal olevad kerged gleimullad hästi kuivendatud. Praeguseks on drenaažikuivenduse süsteem amortiseerunud.

Ülevaade planeeritud ala katva mullastiku kohta on esitatud AS Tallmac poolt koostatud keskkonnaseisundi ülevaate punktis 2.

Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni andmetel kaitstavaid loodusobjekte planeeritud alal ei leidu.

Välivaatluste käigus pinnasereostust ei tuvastatud, mistõttu puudub vajadus reostusuuringuteks.

Planeeritud ala piirneb Vääna jõega. Vääna jõe valgala suuruseks on 315 ruutkilomeetrit. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi laius ning muud kasutamise kitsendused antud

veekogule tulenevad looduskaitsealadest ning veeseadusest. Väana jõe kalda piiranguvöönd on 100 meetrit (looduskaitsealadest) ehituskeeluvöönd 50 meetrit (looduskaitsealadest), veekaitsevöönd 10 meetrit (keskkonnaseadustiku üldosa seadus) ning kallasrada 4 meetrit (veeseadus). Looduskaitsealade kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Välitööde käigus leiti alal metskuklase pesa, mis tuleb vajadusel enne ehitustegevust teiseldata vastavalt Riigi teataja nr 58, 22. juuli 2004 Akt 412 *Kaitsealade liigi isendi ümberistutamise kord* Vabariigi Valitsuse 15.07.2004. a määrusele nr 248. Pesa asukoht on näidatud tugiplaanil (DP-3).

Hindamise käigus leidsid eksperdid kõigi kättesaadavate ja välivaatluse materjalidega tutvunult, et ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse mõistes läbi viia keskkonnamõju hindamist.

#### 4.5.2 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala kujundatakse kõrg- ja madalhaljastust kasutades meeldivaks. Planeeritud kõrghaljastus lahendatakse regulaarse paigutusega ridadena peatänava ääres ja Väana jõe piirkonnas gruppina. Madalhaljastus põõsagrupidena või lausistutusena. Selline kujunduslahendus jätkab alal varem kasvanud haljastuse struktuuri, ning sobib planeeritud alale ettenähtud funktsiooniga, muutes hoone ümbruse esinduslikuks.

Haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ning hoone arhitektuurse lahendusega.

Planeeringu koostamise eesmärk on luua alale terviklik keskkond, milles väga olulisel kohal on ka süsteemne kõrghaljastus.

Planeeritud ala haljastuse osakaal on 15%.

**Planeeritud ala haljastus lahendatakse järgnevatel projekteerimise staadiumites. Krundisene haljastus lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimisel.**

Planeeritud ala haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgmistel tingimustega:

- Ette näha likvideeritava haljastuse kompenseerimine asendusistutusena Väana jõe ehituskeeluvööndis ning kruntide teenindamiseks ette nähtud maa-alal (parklad, juurdepääsuteede servad).
- Koostatav haljastusplaan peab arvestama ja püüdlema ökoloogiliselt efektselt ning esteetiliselt atraktiivse haljastuse poole.
- Koostatav haljastuskava peab arvestama keskkonnastrateegiast ja normdokumentidest tulenevate nõuetega.
- Planeerimisel ja ehitustööde tegemisel käsitleda haljastust võrdväärse elemendina tehilike elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval.
- Planeeritud haljastus rajada võimalikult kompaktselt aladena.
- Tuleb arvestada planeeritud ala lähipiirkonna eripära: piirnemist raudtee ja maanteega, kõrgeist põhjavee seisust tulenevat liigniiskust, varem rajatud drenaažist ja kohati eeldatavast uuest

rajatavast dreanaazist tulenevaid erisusi, ala põhjaosa läbivaid elektriõhuliine ning nende kaitsevööndeid, Väana jõe lähedust.

- Teede äärne haljastus peab tagama liiklusohutuse ja vähendama teelt lähtuvat saastet;
- Rajatav haljastus peab haakuma lähipiirkonna olemasoleva haljastusega nii, et piirkonna haljastusega moodustuks ühtne tervik.
- Planeeringuala piirialale on soovitatav raudtee ja maantee mõjude (müra, vibratsioon, õhusaaste) vähendamiseks rajada kõrghaljastust komplekselt. Rajatav haljastus peab tagama liiklusohutuse, millest tulenevalt tuleb haljastuse projekteerimisel arvestada nähtavuskolmnurkade ja külgnähtavuse tagamisega.

#### Ehitamise käigus näha ette järgmiste probleemide leevendamine:

- Puude, kändude ja võsa likvideerimisel ei tohi vigastada alles jäetavate puude tüvesid juuri ega oksid. Üksnes tüve ümber kinnitatud kaitsevöö ei taga juurte ja okste kaitset. Töö tuleb läbi viia ettevaatlikult, tähelepanelikult ja kiirustamata ning ohutul kaugusel nii tüvest kui ka põhijuurtest.
- Üldiselt arvestatakse puujuurte leviku aktiivtsooni kuni puuvõra ulatuseni (projektsioon võrast maapinnale). Puujuurte põhileviku piirkonnas (tüvest 2 meetrit) töö läbiviimisel ei tohi läbi lõigata ega vigastada ümber puu olevaid juuri.

### **4.5.3 Jäätmekäitlus**

Jäätmehoolduse kord Saue valla haldusterritooriumil on määratud Saue valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

### **4.5.4 Soojavarustuse põhimõtted**

Pärast piki Pärnu maanteed kulgeva perspektiivse gaasitoru väljaehitamist on kütteks võimalik kasutada maagaasi. Alternatiivina on võimalik kasutada teisi kütteviise: hakkepuut, kütteõli, elektrienergia jne.

Konkreetse kütteviisi kasutamine lahendatakse ehitusprojektides.

#### 4.5.5 Müra

##### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

#### 4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

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

Kruntidel on arvestatud võimaliku tehnoloogilise vajadusega ehitada hooned krundipiiril kokku. Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tuletõkkeseksioonidega. Hoonete juurdepääsud lahendatakse tuletõrjetechnika seisukohast lähtuvalt ja kooskõlastatakse Põhja päästkeskusega

Planeeritud maa-alale ei ole planeeritud tuletõrjeveetorustikke. Kruntide sise- ja välistuletõrjevee vesi tagatakse lokaalsete veemahutitega, vt joonis DP-5. Mahutid dimensioneeritakse ja nende lõplikud asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Tuletõrjevee lahendus täpsustatakse järgnevas projekteerimise etappides, kui on selgunud väljaehitatavad arendusmahud ja kooskõlastatakse Põhja Päästkeskusega.

##### **Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:**

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone(d) TP-1 tulepüsivusklassile vastavaks. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojekti täpsustada kruntide sise- ja välistuletõrjevee vajadus. Tuletõrjevee lahendus kooskõlastada Põhja Päästkeskusega.

#### 4.7 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Abinõud kuritegevuse ennetamiseks on valitud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmete hulgast.

##### **Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:**

- Kasutada vastupidavaid uksi, lukke ja aknaid (vähendab sissemurdmise riski) ning vältida kergestisüttivaid materjale ja kasutada süttimatust materjalist prüginõusid, mis vähendavad süütamise riski.
- Turvalisuse suurendamiseks on soovitatav kasutada turvasüsteeme (näiteks videovalve, signaalkaardid, signalisatsioon sissepääsudes, liftides ja garaazhis).

## 5 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringus on tehovõrkude koridorid määratud vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehovõrkude põhiprojektis projekteeritud tehovõrkudele.

Tehovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) vajadusega alad on tehovõrkude kaitsevööndite ulatuses detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis kirjeldatud.

Tehovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist.

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1.1 Üldosa

Detailplaneeringus on lahendatud kruntide veevarustus ja kanalisatsioon vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehovõrkude põhiprojektile.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- Eesti standard EVS 835:2014 Hoone veevõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2005 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- KT 02 Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02
- Eesti Vabariigi määrus nr 55, 28.09.1999, Tee projekteerimise normid“.

#### 5.1.2 Veevarustus

Planeeritud maa-alal olemasolev veevarustus puudub. Piirkonna veevarustus on ette nähtud lahendada rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu juurde projekteeritud II astme pumpla koos vee reservuaaridega.

Planeeritud ala ööpäevane arvutuslik tarbevee vooluhulk on Q350 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritud on ringistada veetorustik Ø110 mm kruntidel pos 29 (Saue tee), pos 31 (Kaupmehe tänav) ja pos 30 (Kaupmehe põik).



Kruntidele on planeeritud liitumispunktid 0,5 m kuni 2 m krundi piirist. Iga krundi veesisenduse läbimõõt tuleb täpsustada järgmise projekteerimise staadiumis.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 0,3 MPa. Planeeritud veetorustik on PE Ø90-110 mm PN10.

### 5.1.3 Tuletõrjeevarustus

Planeeritud maa-alale ei ole planeeritud tuletõrjeevarustikke.

Kruntide sise- ja välistuletõrjeevee vesi tagatakse lokaalsete veemahutitega. Tuletõrjeevee lahendus täpsustatakse järgnevatel projekteerimise etappides, kui on selgunud väljaehitatavad arendusmahud. Mahutid dimensioneeritakse ja nende asukohad täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis ning kooskõlastatakse Põhja Päästkeskusega.

### 5.1.4 Reovete kanalisatsioon

Planeeritud maa-alal olemasolev kanalisatsioon puudub. Piirkonna kanalisatsiooni eelvooluks on mööda Pärnu mnt kulgev olemasolevad survekanalisatsioonitorustikud 2 x Ø315 mm.

Planeeritud on reoveetorustikud Ø200 mm, Ø160 mm kruntidele pos 29 (Saue tee), pos 31 (Kaupmehe tänav) ja pos 30 (Kaupmehe põik).

Moodustatud hoonestavate kruntidele on planeeritud liitumispunktid 0,5 m kuni 2 m krundi piirist. Kanalisatsiooni liitumiste läbimõõt on DN200 - DN150, läbimõõt ja liitumispunkti asukoht täpsustatakse järgmise projekteerimise staadiumis.

Planeeritud ala reovee arvutuslik vooluhulk kokku on  $Q=350 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Krundile pos 28 on planeeritud nn peapumpla KPJ-1. Peapumpla kõrvale on planeeritud kaks  $50 \text{ m}^3$  reoveekogumise mahutit. Pumpla, mahutite ja juurdeveetorustike ning kaevude täitumisega avariinivoo tagada 3 tunni maht, kui pumbad ei tööta.

Survetorustiku 2xDN150 paigaldus Vääna jõgi piirkonnas on planeeritud teostada kinnise meetodiga.

Pärnu mnt ja raudtee vahelisele maa-alale on planeeritud kokku 3 kanalisatsioonipumplat, asukoht täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

### 5.1.5 Sademeveekanalisatsioon

Planeeritud ala teede ja kruntide sademeveed juhitakse kavandatud torustikke ja kraave mööda ning sette- ja puhvertiikide kaudu olemasolevasse eelvoolu - Vääna jõkke (vt joonis DP-5).

Igale planeeritud ala krundile on ette nähtud sademeveeühendus ja liitumispunkt võimalusel krundi piirist väljaspool. Kruntidel, mida läbib rekonstrueeritav / planeeritud kraav on sademevee liitumispunktiks kaev krundi sees enne kraavi suubumist. Reostunud sademeveed puhastatakse kinnistusiseselt enne liitumispunkti juhtimist. Sademevee täiendavaks puhastamiseks ja äravoolude ühtlustamiseks näha ette settebassein ja/või puhvenduskraavid.

Krundisisene planeeritud sademeveekanaliseerimise välisvõrk paigaldatakse SN8 sademeveekanaliseerimise torudest. Sademeveekanaliseerimise kaevud paigaldatakse plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all nn „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

Planeeritud ala kattev olemasolev drenitorustike süsteem likvideeritakse. Drenitorustiku ehitamise vajadus selgitatakse järgmise projekteerimise staadiumis.

Planeeritud ala sajuvete arvutuslik vooluhulk:

- eelvool 1: 1040 l/s (lisandub transiitvooluhulk, orient max vooluhulk 800 l/s)
- eelvool 2: 1350 l/s

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringus on lahendatud kruntide elektrivarustuse osa vastavavalt K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehovõrkude põhiprojektile.

Varem koostatud projekti (OÜ Projektlahendused töö nr 110-EL, 2009) alusel on käesoleva detailplaneeringu mahtu arvestatud perspektiivsed elektrivarustuse keskpinge kaabelliinid ja kaks komplektalajaama.

Planeeritud ala elektrivarustuse toide on ette nähtud lahendada Topi 110/10 kV alajaama baasil, milleks on ette nähtud ehitada keskpinge kaabelliin Topi alajaama I ja II sektsiooni vabadelt fiidritelt.

Planeeritud alale on ette nähtud 10kV jaotusalajaam ja HEKA-2 tüüpi ning hoonesisesed trafoalajaamad. Keskpinge ja madalpinge toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Kaabelliinide ristumine Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega on ette nähtud teha kinnisel meetodil.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, planeeritud alajaamade baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud ärihoone	250/400	
2	Planeeritud ärihoone	300/500	Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Planeeritud ärihoone	300/500	
4	Planeeritud ärihoone	300/500	
5	Planeeritud ärihoone	500/800	
6	Planeeritud ärihoone	500/800	Liitumine alajaama 0.4kV seadmes
7	Planeeritud ärihoone	500/800	
8	Planeeritud ärihoone	500/800	

9	Planeeritud ärihoone	60/100	Liitumiskilp kinnistu piiril
10	Planeeritud ärihoone	80/125	
11	Planeeritud ärihoone	80/125	
12	Planeeritud ärihoone	250/400	
13	Planeeritud ärihoone	300/500	
14	Planeeritud ärihoone	300/500	
12	Planeeritud ärihoone	250/400	
13	Planeeritud ärihoone	300/500	
14	Planeeritud ärihoone	300/500	
15	Planeeritud ärihoone	1500/2500	
16	Planeeritud ärihoone	1000/1600	
17	Planeeritud ärihoone	1500/2500	
18,19,20,21,22	Planeeritud ärihoone	3000/5000	
23	Planeeritud ärihoone	2000/3200	
24	Planeeritud ärihoone	50/80	Liitumiskilp kinnistu piiril
-	Pumpla 1	50/80	Liitumiskilp
-	Pumpla 2	50/80	Liitumiskilp
-	Tänavavalgustus	25/40	Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		10000/16000	

Esitatud lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Tänavaloikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Juhul kui taristu ehitamine toimub etapiviisiliselt ja etappide vaheline periood on pikem kui 5 aastat siis rajatakse jalgteedele ajutine tänavavalgustus puitpostide ja õhuliiniga.

Planeeritud tänavavalgustuse toiteks on ette nähtud eraldi lülitus-jaotusseade 0.4kV liitumisega Elektrilevi OÜ alajaamast.

### 5.3 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringus on lahendatud kruntide sidevarustuse osa vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehnovõrkude põhiprojektile.

Planeeritud kruntide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres kulgevast sidekanalisatsioonist.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, põhiliselt 2-avalisena, igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitõrude paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## 5.4 GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringus on lahendatud kruntide gaasivarustuse osa vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehnovõrkude põhiprojektile.

Lahendatud on kruntide välise gaasitorustike ehk planeeritud ala maagaasivõrguga liitumine.

Planeeritud gaasitorustik on ette nähtud ühendada olemasoleva Saue vallas Tallinn-Pärnu-Ikla tee ääres (Topi liiklussõlm L3 kat. tunnus: 72703:001:0553 koordinaatidel: X:6577807.38 Y:534630,27) asuva B-kategooria gaasitorustikuga PEØ160 mm rõhuga MOP=5,0 bar. Ühenduspunkt asub Kaupmehe tee põik 9 kinnistu juures. Ühenduspunktis on olemas gaasi sulgseade DN150, gaasitoru on plastikust torudest PEØ160 mm, suletud otsakorgiga.

Planeeritud alale on kavandatud B-kategooria gaasi jaotustorustik. Jaotustorustik planeeritud maaalusena plastikust torudest PEØ160 mm. Iga krundile planeeritud eraldi liitumispunkt.

Liitumispunktides on ette nähtud maakraanid ja otsakorkidega suletud gaasitoru otsad. Enamuses liitumispunktid planeeritud krundi piiridele v.a kohad, kus gaasi jaotustorustik kavandatud kruntide sees.

Saue tee 25 kinnistule on kavandatud tarnetoru (liitumispunkt) PEØ63x5,8 mm. Sama läbimõõduga liitumised saavad krundid: Saue tee 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 32 ning Kaupmehe tn 1, 12 ja 20. Ülejäänud krundid (Kaupmehe 3,5,7 ning Kaupmehe tn 14 // Saue tee 33) saavad liitumispunktid läbimõõduga PEØ32x3,0 mm.

## 6 PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Vastavalt OÜ Chester Universal (edaspidi nimetatud üheselt Arendaja) ja Saue valla vahel sõlmitud Kokkuleppele (Kokkulepe sõlmitud 10. juunil 2009. aastal nr 16-8/167/2009) ning Lisakokkulepped nr 1 ja 2 toimub 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Keila-Tallinn 87,2-91,1 km raudtee, Vääna jõe ja Topi liiklussõlme vahelise maa-ala detailplaneeringu elluviimine järgmiselt:

**6.1** Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Keila-Tallinn 87,2-91,1 km raudtee, Vääna jõe ja Topi liiklussõlme vahelise maa-ala detailplaneeringu järgsed teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning liiklussõlmi ühendavad teed detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses.

Punktis 6.1 nimetatud detailplaneeringu järgsete teede valmimisel (kasutuslubade saamisel) kohustub Arendaja avalikuks kasutuseks vajalike (v.a Saue tee osas, katastritunnusega 72703:001:0549, pindalaga 2,32 ha, mis antakse Arendaja poolt tasuta üle Saue vallale – vt punkti 6.1) teede kohta sõlmima Vallaga teeseaduse § 4 lg 3 alusel eratee avaliku

kasutamise lepingu, milles nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus ning teehoiukulude kandja. Teede avalikku kasutusse andmise eest Vald eratee omanikule hüvitist tasuma ei pea. Kuni vastava lepingu sõlmimiseni kannab Arendaja kõik tee rajamise ja ekspluateerimisega seotud kulud.

- 6.2** Arendaja võõrandab punktis 6.1 nimetatud ja temale kuuluva detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundi (detailplaneeringu põhijoonisel viidatud transpordimaa krunt pos nr 29) Saue tee (72703:001:0549, pindalaga 2,32 ha, sihtotstarbega 100% transpordimaa) koheselt peale tee väljaehitamist ja sellele kasutusloa saamist tasuta Vallale või juhul kui Vald avaldab selleks soovi.
- 6.3** Arendaja on teadlik, et Vald ei väljasta detailplaneeringu kohastele ärihoonetele kasutuslube enne kui Arendaja poolt on välja ehitatud punktis 6.1 nimetatud tee vähemalt kuni selle krundini, millele igakordselt kasutusluba taotletakse.
- 6.4** Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringuga põhijoonisel viidatud krundile Pos nr 26 ettenähtud autoparkla ja jalgrattaparkla, mis on planeeritud Padula rongijaama tarbeks, sh kergliiklustee, mis ühendatakse Padula rongijaama kulgeva (Padula-Saue) kergliiklusteega ning juurdepääsutee autoparklani, mis kulgeb planeeritava avaliku kasutusega Saue teeni (põhijoonisel viidatud Pos nr 29), ning taotlema väljaehitatud teede ja parklatele kasutusload.
- 6.5** Arendaja kohustub koheselt peale punktis 6.4 toodud kohustuste täitmist ja enne detailplaneeringuga kavandatud ja põhijoonisel viidatud kruntidel Pos nr 1 kuni Pos nr 8 kruntidele planeeritud hoonetele ehituslubade taotlemist Vallale tasuta üle andma transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundi (DP põhijoonisel viidatud) Pos nr 26.

**V LAAGRI ALEVIK 4 TALLINN-PÄRNU-IKLA TEE, KEILA-TALLINN 87,1-91,1 RAUDTEE, VÄÄNA JÕE JA TOPI  
LIIKLUSSÕLME VAHELISE MAA-ALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL**

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav organisatsioon</b>	<b>Kooskõlastuse nr ja kuupäev</b>	<b>Kooskõlastuse täielik ära kiri</b>	<b>Kooskõlastuse originaali asukoht</b>	<b>Märkus</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Osaühing Põhivõrk Põhja käidu sektor (uue nimega Elering AS)	21.02.2006	Kooskõlastatud. Järgmistel tingimustel: Täiendavalt kooskõlastada hoonete ehitus projektid. Allkiri /Pavel Solovjov/	Joonis GE-3 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust. Varasemalt kooskõlastatud lahendus ja kavandatud ehitusmahud ei ole muutunud. Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punktis 4.3.1.
2	Televõrgu Aktsiaselts	21.02.2006	Kooskõlastatud Allkiri/ T. Leiger/	Joonis GE-3 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust. Varasemalt kooskõlastatud lahendus ja kavandatud ehitusmahud ei ole muutunud.
3	Keskonnaministeerium Harjumaa Keskonnateenistus	10.03.2006 Nr 30-12-3/1200-2	Läbi vaadatud seisukohtadega Vt kiri Allkiri /Jaan Pikka/ juhataja	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust. Varasemalt kooskõlastatud lahendus ja kavandatud ehitusmahud ei ole muutunud.  Seisukohaga nr 1 säilitada planeeringualal olev kõrghaljastus arvestatakse planeeringu elluviimisel.

*K-Projekt Aktsiaselts*

*Töö nr 14067*

*Harjumaa, Saue vald*

*Laagri alevik 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Keila-Tallinn 87,2-91,1 raudtee,  
Vääna jõe ja Topi liiklussõlme vahelise maa-ala detailplaneering*

					<p>Planeeritud hoonete alla jääva haljastuse kompenseerimiseks on ette nähtud asendusistutus Vääna jõe äärde (vt põhijoonis DP-4).</p> <p>Seisukoha nr 2, näha ette sette- ja puhvertiigid, täitmine nähakse vajadusel ette projekti järgmistes staadiumites. Tingimusega on arvestatud, vt lisatud seletuskirja punkti 5.1.5 ja joonis DP-5.</p>
4	AS Eesti Raudtee	23.03.2006 Nr 9.3-1/2130	Detailplaneering kooskõlastatud Allkiri /Kaido Simmermann/ juhatusel liige - infrastruktuuridirektor	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust. Varasemalt kooskõlastatud lahendus ja kavandatud ehitusmahud ei ole muutunud.
5	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond (uue nimega Terviseameti Põhja talitus)	06.04.2006 Otsus 6-1 / 333	Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala detailplaneering on läbi vaadatud Allkiri /Jelena Tomasova/ direktori kt	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust. Varasemalt kooskõlastatud lahendus ja kavandatud ehitusmahud ei ole muutunud. Kavandatud korterelamud on kavandatud väljapoole Keila-Tallinn 87,2-91,1 raudtee sanitaarkaitsetsooni. Esitatud märkus on lisatud seletuskirja punkti 4.5.5.

6	AS KOVEK	21.07.2006	Detailplaneeringu veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni skeemiga põhimõtteliselt nõus. Täpsustada projekteerimise käigus. Allkiri /G. Teder/ haldusjuht	Joonis GE-VK-1 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust. Varasemalt kooskõlastatud lahendus ja kavandatud ehitusmahud ei ole muutunud. Detailplaneeringus on lahendatud kruntide veevarustus ja kanalisatsioon vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehnoorkude põhiprojektile.
7	AKTSIASELTS TALLINNA VESI Projekteerimise osakond	02.08.2006 PR/0622590-1	Detailplaneering kooskõlastatud reoveekanaliseerimise osas. Planeeritav pumpla on osa Saue-Laagri reoveekanaliseerimisüsteemist ja kuulub peale väljaehitamist AS Tallinna Vesi omandisse ja hooldusele. Järgmisele projekteerimise etapile taotleda reoveekanaliseerimise etapi projektide jaoks meilt tehnilised tingimused Allkiri /U. Siilivask/	Kiri Joonis GE-VK-1 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust.  Varasemalt kooskõlastatud lahendus ja kavandatud ehitusmahud ei ole muutunud sh kooskõlastatud ühenduspunkti asukoht.  Detailplaneeringus on lahendatud kruntide veevarustus ja kanalisatsioon vastavalt K-Projekt AS töö nr 14043 Pärnu mnt ja raudtee vahelise ala krundiväliste teede ja tehnoorkude põhiprojektile.



8	Põllumajandusamet Harju keskus	29.03.2011 Nr 14-15/968-1	Tööprojekti kooskõlastamine Oleme läbi vaadanud Teie poolt esitatud taotluse ning Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas <b>Pärnu mnt ja raudtee vahelise maa-ala vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt koos pea kanalisatsioonipumpla ja puurkaev-pumpla rajamisega</b> (töö nr 010020) joonise VK-002 „Vee ja kanalisatsioonitorustike asendiplaan nr 1“. Projektiga haaratud piirkond paikneb endisel maaparandussüsteemi maa-alal, mis on kustutatud maaparandussüsteemide registrist, seega Põllumajandusamet kooskõlastab projekti tingimusteta. Allkiri /Sulev Taul/ juhataja	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Kuna detailplaneeringus on sademevee eesvoolu lahenduse aluseks varasemalt koostatud projekti lahendus, siis ei ole detailplaneeringu lahendust täiendavalt kooskõlastatud.
9	OÜ Chester Universal - dp huvitatud isik ja kinnistute omanik	20.10.2014	Allkirjastatud digitaalselt /Aivar Kemp/ juhatause liige	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	
10	AS Eesti Telekom	13.01.2015 Nr 23685281	Kooskõlastus, terviktekst vt kiri. Kooskõlastuse andis: Marina Prigask	Kiri (saadud digitaalselt) Saue Vallavalitsuse arhiiv	
11	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	04.02.2015 Nr K-VT/8-3	Kooskõlastatud. Allkiri /Viktoria Tilk/ juhtivinspektor	Joonis DP-5 Seletuskirja lk 18-19 Saue Vallavalitsuse arhiiv	

12	Maanteeamet	17.04.2015 Nr 15-2/15-00028/255	<p>Lähtudes teeseadusest, Teeda- ja Sideministri määrusest „Tee projekteerimise normid“ kooskõlastab Maanteeamet Pärnu mnt, Topi liiklussõlme, Keila-Tallinna raudtee ja Vääna jõe vahelise maa-ala detailplaneeringu Saue vallas, Laagri alevikus (K-Projekt AS, töö nr 14067, versioon 14.04.2014). Maanteeameti 17.09.2014 kirjas nr 15-4/14-00241/439 toodud märkustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.</p> <p>Juurdepääs planeeritava ala kõikidele kruntidele on ette nähtud Topi liiklussõlmest, sh AS Frmanile kuuluvale hoonestatud kinnistule (krunt pos 14), millel on olemas juurdepääs riigimaanteelt 4 Tallinn-Pärnu-Ikla. Detailplaneeringu kooskõlastamisel oleme muuhulgas arvestanud detailplaneeringu seletuskirjas toodud selgitusega, et peale planeeringuga kavandatud kvartalisese tee väljaehitamist, millega tagatakse üheaegselt juurdepääs kruntidelel Pos 9, 10, 11, 13, 14 ja 15, on Maanteeametil õigus sulgeda olemasolev juurdepääs</p>	Kiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 4.2.
----	-------------	------------------------------------	--	------------------------------------	--

			(krunt pos 14) AS Formanile kuuluvale hoonestatud kinnistule. Kõik arendusega seotud tehnovõrkude projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaanteede tee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Marten Leiten/ projektijuht planeeringute meenetlemise talituse juhataja ül.		
13	OSAÜHING FORMAN - Kaupmehe põik 9 ja Saue tee 25 kinnistute omanik	27.04.2015	Allkirjastatud digitaalselt /Heiti Kaera/ juhatuse liige	Joonis DP-4 (saadud digitaalselts), kinnitusleht Kinnitusleht seletuskirjale Saue Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Heigo Jänes