

1.ÜLDOSA

Käesoleva Uusaru tänava piirkonna detailplaneeringu aluseks on OÜ Viigardi taotluse põhjal välja antud lähteülesanne (vt.Lisad), mis on kinnitatud Saue Linnavalitsuse korraldusega nr.122 (21. aprill 2004; vt. Lisad) ja Saue Linnavalitsuse korraldusega nr.15 (24. jaanuar 2003; vt. Lisad).

Detailplaneeringu alusena on kasutatud 1999.a. märtsis OÜ TS-HARKELT poolt koostatud geodeetilist alusplaani m1:1000-le, mida hiljem on REAALPROJEKT OÜ poolt täiendatud ja juurde mõõdetud (tööd nr. G04/04, G15/04 ja G54/04).

Seoses planeeringu alasse jääva piirkonna muutmisega Saue linna alaks, Ratasepa kinnistu liitumisega antud detailplaneeringuga ning uute krundi omanike soovidega on käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks korrastada Harju Projektbüroo poolt 1999. aastal koostatud detailplaneeringuga määratud krundipiirid, maakasutus, kruntide ehitusalad ja hoonestusõigus ning koostada planeeritavale alale jääva Ratasepa kinnistu detailplaneering. Moodustatud kruntidel määratakse maa sihtotstarve, hoonestusõigus, heakorrasutus, lahendatakse haljastus, juurdepääsud ja koostatakse tehnovõrkude lahendus. Detailplaneering on edasise ehitustegevuse aluseks.

Töö koostamisel on arvesse võetud järgmised varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Saue linna üldplaneering (kehtestatud Saue Linnavolikogu määrusega nr.57 21.06.2001)
- Harju Projektbüroo OÜ poolt koostatud Maaüksus Uus-Aru detailplaneering töö nr. 23-99PR (kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega 27 jaanuar 2000 nr.30 ja Saue Linnavolikogu määrusega 13.juuni 2002 nr.81)
- Olemasolevad ja kinnitatud ehitusprojektid

Välisvõrgud ja tehnilised kommunikatsioonid on projekteeritud vastavalt võrkude valdajate tehnilistele tingimustele:

- Elektrivarustus - vastavalt Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 52084 (25.08.2004.a)
- Veevarustus ja kanalisatsioon - vastavalt AS Tallinna Vesi poolt väljaantud vk tehnilistele tingimustele nr. TT 1069 (11.03.2004.a)
- Sidevarustus - vastavalt AS Elion telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 2763756 (11.02.2004.a)
- Sademetevete kanaliseerimine- vastavalt OÜ Veka Inseneribüroo tehnilistele tingimustele nr.03146-2 (18.02.2004.a.)
- Gaasivarustus- vastavalt Fortum Termest AS tehnilistele tingimustele nr.P-164 (09.03.2004.a.)
- Tänavavalgustus- vastavalt Saue Linnavalitsuse tehnilistele tingimustele nr. 12-6.1/121 (04.02.2004.a.)

2.OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Saue linnas, Pärnu maantee äärses piirkonnas, Uus-Aru tänava ümbruses. Planeeritava ala suurus on 9,6ha.

Ol.ol. kinnistute sihtotstarbed ja krundisuurused:

- Tule tn.39 (72801:003:0098)- ärimaa, 736m²
- Tule tn. 39T (72801:003:0099)- liiklusmaa, 525m²
- Ratasepa/ Tule tn. 41 (72703:001:0750)- maatulundusmaa, 8673m²
- Uusaru tn.1 (72703:001:0047)- ärimaa/maatulundusmaa, 7168m²
- Uusaru tn.1a (72703:001:0048)- maatulundusmaa, 8228m²
- Uusaru tn.1b (72703:001:0049)- tootmismaa, 30m²
- Uusaru tn. 3 (72703:001:0051)- ärimaa/maatulundusmaa, 5679m²
- Uusaru tn. 3a (72703:001:0052)- tootmismaa, 69m²
- Uusaru tn. 5 (72703:001:0054)- ärimaa, 8874m²
- Uusaru tn. 7 (72703:001:0056)- ärimaa, 5423m²
- Uusaru tn.2 (72703:001:0050)- elamumaa, 2009m²
- Uusaru tn.4 (72703:001:0053)- elamumaa, 2808m²
- Uusaru tn.6 (72703:001:0055)- elamumaa, 2738m²
- Uusaru tn.8/
Uusaru põik 2 (72703:001:0057)- elamumaa, 3071m²
- Uusaru põik (72703:001:0067)- liiklusmaa, 763m²
- Uusaru tn.10/
Uusaru põik 1 (72703:001:0058)- elamumaa, 2208m²
- Uusaru põik 3 (72703:001:0068)- elamumaa, 2151m²
- Uusaru tn.10a (72703:001:0059)- maatulundusmaa, 12 640m²
- Uusaru tn.10b (72703:001:0060)- tootmismaa, 55m²
- Uusaru tn.12 (72703:001:0061)- elamumaa, 1651m²
- Uusaru tn.14 (72703:001:0062)- elamumaa, 2250m²
- Uusaru tn.16 (72703:001:0063)- elamumaa, 2178m²
- Uusaru tn.18 (72703:001:0064)- elamumaa, 2772m²
- Uusaru tn.20 (72703:001:0065)- ärimaa, 4526m²
- Uusaru tänav (72703:001:0066)- liiklusmaa, 8830m²

Planeeritav ala piirneb: lõunast – kinnistuga Kanama ristmik 1 (72703:001:0035); idast – Tule tänavaga , Tule tn-37 kinnistuga(72801:003:1040); põhjast – AS EKA MERKO kinnistuga (72703:001:0154), Maasika 3 kinnistuga (72703:001:0100) ja Männiku kinnistuga (72703:001:0290) ning läänest – Ilumetsa kinnistuga (72703:001:0082) ja Vanamõisa küla/Riigimaantee T-4 Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega (72703:001:0149). Planeeritava ala reljeef on võrdlemisi ühtlane, väikese tõusuga lõuna suunas, jäädes absoluutkõrgustelt +35.57÷ +37.85 meetri vahele. Nii Kanama ristmik, kui ka Tule tänav on planeeritavast alast 1-2 m võrra kõrgemal.

Harju Projektbüroo poolt koostatud detailplaneeringu alusel määratud kinnistud on käesolevaks ajaks hoonestamata. Ratasepa kinnistul on 1,5- korruseline viilkatusega taluelamu, koos 1-korruseliste viilkatusega abihoonetega. Kõik hooned on õigusliku alusega.

Planeeritavale alale pääseb Tule tänavalt. Tule tänav on äärekivideta (planeeritava ala vahetus läheduses) asfaltkattega, laiusega ~10m. Planeeritavat ala läbib edela - kirde suunas vähekasutatav pinnasetee, mis kohati on kaetud killustikuga. Olemasoleva Ratasepa taluelamuni pääseb Tule tänavalt.

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaad, osaliselt võsastunud. Maa-ala on ca35% ulatuses kaetud metsaga. Kogu planeeritavale alale jääv kõrghaljastus on valdavalt Uusaru tn.1a ja Uusaru tn. 10a kruntidel ning vähemal määral ka nendega vahetult piirnevatel kruntidel. Kõrghaljastuses domineerivad põhiliselt mänd, haab ja lepp.

3. LINNARUUM

Saue linna üldplaneeringu arengusuundade järgi kuulub planeeritav ala ja seda ümbritsev kontaktvöönd tänu oma soodsale logistilisele asukohale - Kanama ristmiku, Tallinn-Keila-Paldiski maantee ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahetule lähedusele - põhiliselt ärimaaks ja tootmiskaaks. ~~Planeeritav ala asub Kadaka piirkonnas.~~ Planeeritava ala vahetus läheduses asuv ja ala teenindav Tule tänav on Saue linna üks peatänavatest.

4. PLANEERIMISETTEPANEK.

väike-
elamu

4.1. KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jaotada planeeritav ala 15-ks väikeelamu krundiks; 7-ks tootmiska krundiks; 3-ks äriska krundiks, 2-ks maatulunduskaaks ja 3-ks krunde teenindavaks liikluskaaks. Krundi piirid on toodud detailplaneeringu põhijoonisel(DP-4). Krundi kohta esitatavad näitajad on toodud tabelina planeeringu põhijoonisel(DP-4).

4.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Pos. 1 - , krunt suurusega 1965,0m² ja aadressiga Tule tn.39. Sihtotstarbeks on 100% äriska. Krundil ol.ol. hooned ei asu, sinna võib rajada ühe max. 9 m kõrguse hoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 400,0m². Krunt pos.1 on saadud pos.1a ja pos.1b omavahelisel liitmisel.

Pos.1a - , krunt suurusega 736,0m². Sihtotstarbeks on 100% äriska. On moodustatud maatehinguteks, hoonestusõigus(vt. pos.1) hakkab kehtima peale liitmist krundiga pos.1b.

Pos.1b - , krunt suurusega 1226, 0m². Sihtotstarbeks on 100% äriska. On moodustatud maatehinguteks, kuulub lahutamatu osana kokku krundiga pos.1a.

Pos.2 – krunt suurusega 3420,0m². Sihtotstarbeks on 30% elamumaa ja 70% maatulundusmaa. Krundil on üks 1,5 kordne viilkatusega elamu ja kaks 1-kordset viilkatusega abihoonet. Vajadusel võib nii elamut, kui ka abihooneid laiendada. Eluhoone max. kõrgus võib olla kuni 9m ja abihoone max. kõrgus kuni 6m. Lubatud suurim ehitusalune pind 500,0m². Väljasõidukeeld Tallinn-Keila maanteele.

Pos.3 – krunt suurusega 7508,0m², sihtotstarbeks on 30% ärimaa ja 70% tootmismaa (ladu). Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks max. 12m kõrgust hoonet. Lubatud suurim ehitusalune pind 3000,0m². Krunt pos.3 on saadud pos.3.a ja pos.3.b omavahelisel liitmisel. Krundile on määratud kohustuslik ehitusjoon 40 m Kanama ristmikust (DP-4). Väljasõidukeeld Tallinn-Keila maanteele.

Pos.3a - , krunt suurusega 4194,0m². Sihtotstarbeks on 30% ärimaa ja 70% tootmismaa (ladu). On moodustatud maatehinguteks, hoonestusõigus(vt. pos.3) hakkab kehtima peale liitmist krundiga pos.3.b.

Pos.3b - , krunt suurusega 3314, 0m². Sihtotstarbeks on 30% ärimaa ja 70% tootmismaa (ladu). On moodustatud maatehinguteks, kuulub lahutamatu osana kokku krundiga pos.3.a.

Pos.4 – krunt suurusega 4974,0m², sihtotstarbeks on 100% tootmismaa(ladu). Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 12m kõrguse hoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 1500,0m². Krundile on määratud kohustuslik ehitusjoon 40 m Kanama ristmikust (DP-4). Väljasõidukeeld Tallinn-Keila maanteele.

Pos.5 – krunt suurusega 3900,0m², sihtotstarbeks on 100% tootmismaa (ladu). Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 12m kõrguse hoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 1200,0m². Krundile on määratud kohustuslik ehitusjoon 40 m Kanama ristmikust (DP-4). Väljasõidukeeld Tallinn-Keila maanteele.

Pos.6 – krunt suurusega 5748,0m², sihtotstarbeks on 100% ärimaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 12m kõrguse hoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 2000,0m². Krunt pos.6 on saadud pos.6.a ja pos.6.b omavahelisel liitmisel. Krundile on määratud kohustuslik ehitusjoon 40 m Kanama ristmikust (DP-4). Väljasõidukeeld Tallinn-Keila maanteele.

Pos.6a - , krunt suurusega 5679,0m². Sihtotstarbeks on 100% ärimaa hoonestusõigus(vt. pos.6).

Pos.6b - , krunt suurusega 69, 0m². Sihtotstarbeks on 100% ärimaa. On moodustatud maatehinguteks, kuulub lahutamatu osana kokku krundiga pos.6.a. Tegemist on endise tuletõrjehoidlale broneeritud kinnistuga.

Pos.7 – krunt suurusega 7168,0m², sihtotstarbeks on 75% ärimaa ja 25% maatulundusmaa . Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 12m kõrguse hoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 2000,0m². Krundile on määratud kohustuslik ehitusjoon 40 m Kanama ristmikust (DP-4). Väljasõidukeeld Tallinn-Keila maanteele.

Pos.8 – krunt suurusega 30,0m², sihtotstarbeks on 100% tootmismaa (trafoalajaam). Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 4m kõrguse trafoalajaama hoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 10,0m².

Pos.9 – krunt suurusega 8228,0m², sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on väärtusliku ja säilitamist vajava metsaga. Väljasõidukeeld Tallinn-Keila maanteele.

Pos.10 – krunt suurusega 2009,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks hoonet, mille max. kõrgus on kuni 9m. Lubatud suurim ehitusalune pind 350,0m².

Pos.11 – krunt suurusega 2808,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks hoonet, mille max. kõrgus on kuni 9m. Lubatud suurim ehitusalune pind 400,0m².

Pos.12 – krunt suurusega 2738,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks hoonet, mille max. kõrgus on kuni 9m. Lubatud suurim ehitusalune pind 400,0m².

Pos.13 – krunt suurusega 1530,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse elamu ja ühe kuni 6m kõrguse abihoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 250,0m².

Pos.14 – krunt suurusega 1541,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse elamu ja ühe kuni 6m kõrguse abihoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 250,0m².

Pos.15 – krunt suurusega 2208,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks hoonet, mille max. kõrgus on kuni 9m. Lubatud suurim ehitusalune pind 300,0m².

Pos.16 – krunt suurusega 2151,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks hoonet, mille max. kõrgus on kuni 9m. Lubatud suurim ehitusalune pind 300,0m².

Pos.17 – krunt suurusega 7342,0m², sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on väärtusliku ja säilitamist vajava metsaga.

Pos.18 – krunt suurusega 55,0m², sihtotstarbeks on 100% tootmismaa (kanalisatsioonipumpla). Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud.

Pos.19 – krunt suurusega 1651,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse elamu ja ühe kuni 6m kõrguse abihoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 250,0m².

Pos.20 – krunt suurusega 2250,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks hoonet, mille max. kõrgus on kuni 9m. Lubatud suurim ehitusalune pind 350,0m².

Pos.21 – krunt suurusega 1848,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada kaks hoonet, mille max. kõrgus on kuni 9m. Lubatud suurim ehitusalune pind 270,0m².

Pos.22 – krunt suurusega 2073,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse elamu ja ühe kuni 6m kõrguse abihoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 300,0m².

Pos.23 – krunt suurusega 2055,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse elamu ja ühe kuni 6m kõrguse abihoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 250,0m².

Pos.24 – krunt suurusega 1688,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse elamu ja ühe kuni 6m kõrguse abihoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 250,0m². Krunt pos.24 on saadud pos.24a ja pos.24b omavahelisel liitmisel.

Pos.24a - , krunt suurusega 1006,0m². Sihtotstarbeks on 100% elamumaa. On moodustatud maatehinguteks, hoonestusõigus(vt. pos.24) hakkab kehtima peale liitmist krundiga pos.24b.

Pos.24b - , krunt suurusega 682, 0m². Sihtotstarbeks on 100% elamumaa. On moodustatud maatehinguteks, kuulub lahutamatu osana kokku krundiga pos.24a.

Pos.25 – krunt suurusega 2005,0m², sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse elamu ja ühe kuni 6m kõrguse abihoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 250,0m².

Pos.26 – krunt suurusega 4526,0m², sihtotstarbeks on 100% tootmismaa(ladu). Krundil ol.ol. hooneid ei asu, sinna võib rajada ühe kuni 9m kõrguse hoone. Lubatud suurim ehitusalune pind 1900,0m².

Uusaru tänava poolne piirdeaed on planeeritud ehitada krundipiirist 3m sissepoole ja Tule tn.37 poolsele krundipiirile on planeeritud müratõkkesein.

Pos.27 – krunt suurusega 35,0m², sihtotstarbeks on 100% tootmismaa (sajuveekanalisatsiooni pumpla). Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud.

Pos.28 – krunt suurusega 525,0m², sihtotstarbeks on 100% liiklusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on Uusaru tänavaga.

Pos.29 – krunt suurusega 214,0m², sihtotstarbeks on 100% liiklusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on uue juurdepääsuteega kruntidele pos.22 ja pos.25 ja päästeteenistuse ümberpöörämiskohaga.

Pos.30 – krunt suurusega 330,0m², sihtotstarbeks on 100% liiklusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on uue juurdepääsuteega kruntidele pos.21- pos. 25.

Pos.31 – krunt suurusega 8830,0m², sihtotstarbeks on 100% liiklusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on Uusaru tänavaga.

Pos.32 – krunt suurusega 763,0m², sihtotstarbeks on 100% liiklusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on Uusaru põik tänavaga.

Pos.33 – krunt suurusega 1939,0m², sihtotstarbeks on 100% liiklusmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, kuna tegemist on persp. Saue linna sissesõidutee laienduse alla jääva maaga.

4.3. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

1. Uued ehitatavad hooned ja juurdeehitused peavad paiknema planeeringus määratud hoonestusalal.
2. Hoonetevahelised kujud peavad olema vähemalt 10m ning vastama planeeringule ja ehitiste tuleohutusnormidele.
3. Uute projekteeritavate hoonete juures tuleb arvestada krundile seatud ehitustingimustega: max. kõrgus, max. arv ja ehitusalune pind.
4. Hoone katuse kalle võib olla 0° - 45°, Tootmis- ja ärihoonetel 0° - 15°
5. Hoonestusviis lahtine, katuse harjasuund peab olema, kas paralleelne või risti krundipiiriga.
6. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist:
Välisviimistlus- vaba, mitte kasutada katteta palkseinu ning plastikust laua- või kiviimitatsioone.
Katusekate - vaba, mitte kasutada roogu.
Päärdeaed: elamutel - lippaed(lippide vahe mitte alla 25 mm) või võrkpiire koos hekiga, kõrgusega kuni 1,5m.
Tootmis-ja ärihoonetel – võrkpiire või võrkpiire koos hekiga, kõrgusega kuni 2,0m.
Pos.2-Pos.7 Tallinn-Keila maanteega piirneval krundipiiril piirdeaia (h=2m) rajamiskohustus enne ehitusloa väljastamist.

4.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeritava ala vahetus läheduses asub riigimaantee - Kanama ristmik 1, mille 50m teekaitsevöönd läbib krunte pos.2. kuni pos.7 ja pos.9. Planeeritava ala vahetus läheduses asub ka üks Saue linna peatänavaid - Tule tänav, mille teekaitsevöönd teemaa piirist on 0m. Planeeritaval alal paiknevad Uusaru tänav ja Uusaru põik tänav on kvartali sisetänavad. Uusaru tänava ja Uusaru põik tänava teekaitsevöönd teemaa piirist on 0m. Juurdepääsutee krundile pos.2 on Tule tänavalt. Juurdepääsud kruntidele pos.1; pos.3 kuni pos.12; pos.17 kuni pos.20, pos.26, pos.27 ning Tule tn.37 on tagatud Uusaru tänavalt (pos.31). Juurde pääsud kruntidele pos.13 kuni pos.16 on tagatud Uusaru põik tänavalt. Tagamaks juurdepääsu kruntidele pos.21 kuni pos.25 on planeeritud uus elamukvartali sisene umbtee (pos.29 ja pos.30). Juurdepääsude täpsed asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel (DP-4). Uue planeeritud umbtee teekaitsevöönd teemaa piirist on 0m.

Planeeritav umbtee on 3,5 m laiune ja 69,2 m pikkune, jäädes oma parameetritega tänavate projekteerimismõõnides ette antud piiridesse. Kuna umbtee puhul peab tee lõpus olema päästetehnikuse ümberpööramise võimalus on 6,4m raadiusega

tagasipöördekoht lahendatud krundil pos.29. Ümberpööramiseks peab olema tagatud vaba ligipääs kõigile kruntide pos.21 kuni pos.25 alas päästetoid teostavatele päästeteenistuse masinatele.

Parkimine korraldatakse elamutel oma kruntidel garaazides ja külalistele garaazide esisel maal ning tootmis- ja ärimaal omal krundil parkimisplatsidel. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti linnade ehitiste ja elamute parkimismatšiiv ja see, et planeeritav ala asub äärelinnas.

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Kinnistu positsioon	Ehituse otstarve/liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus antud parkimiskohtade arv
Pos.1	Ärihoone (kauplus, kohvik)	*1/50-1/100	12
Pos.2	Elamu	2	2
Pos.3	Ärihoone(büroo); Ladu	*1/50-1/100 ; 1/150	34
Pos.4	Ladu	*1/150	16
Pos.5	Ladu	*1/150	13
Pos.6	Ärihoone (büroo, kauplus)	*1/50-1/100	30
Pos.7	Ärihoone(büroo)	*1/50-1/100	30
Pos.10	Elamu	2-3	2
Pos.11	Elamu	2-3	2
Pos.12	Elamu	2-3	2
Pos.13	Elamu	2-3	2
Pos.14	Elamu	2-3	2
Pos.15	Elamu	2-3	2
Pos.16	Elamu	2-3	2
Pos.19	Elamu	2-3	2
Pos.20	Elamu	2-3	2
Pos.21	Elamu	2-3	2
Pos.22	Elamu	2-3	2
Pos.23	Elamu	2-3	2
Pos.24	Elamu	2-3	2
Pos.25	Elamu	2-3	2
Pos.26	Ladu	*1/150	20
Planeeritaval alal kokku		185-199	185

* parkimiskoht/ suletud brutopinna m²

elamu

4.5. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringuga käsitletav ala on enamuses looduslik rohumaa, mis kohati on võsastunud, ca 35% planeeritavast alast on kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastuses domineerivad männid, haavad ja lepad.

Planeeringuala põhjapoolsel küljel pos.10 kuni pos.16, ning pos.22 ja pos.25 paiknevad elamukrundid on osaliselt kaetud metsaga, edasise projekteerimise käigus tuleb hoonestamiseks valida metsaala lagendike.

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeringualal paiknev haljasala ette nähtud säilitada ja korrastada. Olemasoleva väärtusliku haljastuse mahavõtmist planeeringulahenduse elluviimisel ette näha ei ole. Maha võib võtta ehitusalusele pinnale jäävaid üksikuid, vanu ja haigeid puid.

Uute taimeliikide valikul tuleb lähtuda nende vastupidavusest keskkonnas, sobivusest antud kasvukohta, dekoratiivsusest ja edasisest hooldusvajadusest. Samuti tuleb taimeliikide valikul silmas pidada, et haljasalal tuleks välja aastaegade vaheldumine. Uue kõrghaljastuse rajamine on vajalik maanteemüra vähendamiseks, olemasoleva lageda ala ilmestamiseks ja seostamiseks metsaga kaetud alaga Uusaru tänava ääres tootmis- ja ärimaa kruntidel pos. 1, pos.3 kuni pos. 7.

Ala maastikukujundus tuleks lahendada kruntidel eraldi haljastuse projektiga, kus peaks käsitlema järgmist:

- Haljastus (rajatava haljastuse paiknemine, mahud ja liigid; olemasoleva ja rajatava haljastuse hooldamise põhimõtted, raiete plaan - eemaldamisele kuuluvad puud ja põõsad ning hooldusloikust vajavad puud jms);
- Teed ja parkimine;
- Väikevormid;
- Vertikaalplaneerimine;
- Jne

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti.

Lähim olemasolev jäätmehoidla on Kuuseheki tänaval Kütuse ja Tule tänava vahelisel alal. Jäätmete kogumine toimub igal krundil eraldi, soovitatavalt kasutada erinevaid mahuteid taaskasutatavate jäätmehoidlaste paigutamiseks. Elamute puhul oleks biolagunevaid jäätmehoidlaid soovitatav kompostida omal kinnistul. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Olmejäätmete mahutisse ei või panna:

1. tule- ja plahvatusohtlike jäätmehoidlaid;
2. vedelaid jäätmehoidlaid;
3. ohtlike jäätmehoidlaid;
4. käimlajäätmehoidlaid;
5. kogumiskaevude setteid;
6. erikäitlust vajavaid jäätmehoidlaid;
7. aineid ja esemeid, mis võivad ohustada jäätmemahutite hooldajat või jäätmekäitlejat;
8. aineid ja esemeid, mis oma kaalu, mõõtmete või kuju tõttu või muul põhjusel võivad kahjustada mahuteid või jäätmehoidlaid või raskendavad märkimisväärselt jäätmehoidlaste kokkupressimist;
9. ehitus- ja lammutustöödel tekkivaid jäätmehoidlaid.

Liiva, tuhka ja pühkmeid võib paigutada mahutitesse ja vedada prügilasse, kui need vastavad jäätmekäitlusettevõtte kehtestatud tingimustele ja kui tuhk on jahtunud (temperatuur alla 30°C).

Kuuma (üle 30°C) tuhka võib paigutada mittepõlevast materjalist kaanega suletavasse eraldi mahutisse.

Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvastilõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määriks mahuteid.

4.6. MÜRA- JA ÕHUKAITSE

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusele nr.42 peab käesoleval III kategooria segaehituslal (elamud ja ühiskondlikud hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted) tagatud selline müratase, mis ei ületa:

	päeval	öösel
Liiklusmüra osas	60dB	50dB
Tööstusettevõtete osas	55dB	45dB

Tootmismaal paiknevate laohoonete ja ärihoonete välisõhu saaste ei tohi ületada Keskkonnaministri 25.jaanuaril 1999.a. määrusega nr.5 kehtestatud piirväärtusi ning sisaldada Sotsiaalministri 18.septembri 2001.a. määruses nr.59 toodud ohtlike aineid.

4.7. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine toimub vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.).

Planeeritav ala asub kujunemisjärgus olevas keskkonnas, planeeritud äri-, büroo-, ladude- ning elamupiirkonnas. Kuritegevuse ja kuriteohirmu vähendamiseks tuleks antud alal tagada:

- Hea nähtavus, ülevaade ja valgustus.
- Korrashoid, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske.
- Naabrivalve, mida võimalusel toetab ka turvateenistuse poolt osutatav valveteenus.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine, kergestisüttivate materjalide ja prügi kiire eemaldamine vähendab süütamisriske.

4.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutuse tagamine toimub vastavalt Tuleohutuse nõuetele (Siseministri 8.09.200.a määrus nr 55 avaldatud RTL 200, 99, 1559).

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ja ladustatud materjalidele ning tuletõrjeveevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium hoitakse alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Jäätmete hoiukoht

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjata mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud keskkonnaministri 15. juuni 1998. a määruses nr 46 «Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine» (RTL 1998, 216/217, 854) kehtestatud juhtudel ja korras.

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbiviigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmest, nende ukсед lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse.

Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Kütust tuleb hoida selleks ettenähtud ruumis või väljaspool ehitist vähemalt 4 m kaugusel asuval platsil.

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ol.ol. ja planeeritud hooned kuuluvad TP3 tulepüsivusklassi. Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. TP3 tuleohutusklassi kuuluvate ehitisevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 10m ja TP3 klassi kuuluv ehitist tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 5m kaugusele. Käesoleva planeeringuga on tagatud vajalikud tuleohutuskujad.

Vajaliku tulekustutusvee saamiseks on planeeritud 6-tuletõrjehüdranti, mis katavad kogu planeeringu ala tulekustutusvee vajaduse (vt. DP-4). Vajalik tulekustutusvee hulk on 10 l/s. Uusaru ja Uusaru põik tänavate veetorustik on läbimõelduga Ø110 mm.

4.8. TEHNOVÖRGUD.

4.8.1. ELEKTRIPAIGALDIS

Planeeritava ala elektriga varustamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud 25.08.2004 tehnilised tingimused Nr.52084.

Ala arvutuslikuks elektrikoormuseks alajaamas kujuneb maa sihtotstarbe järgi:

Ärimaa (krundid pos, 1, 3, 6, 7)	kokku	400kW
Tootmismaa(krundid pos. 3, 4, 5, 26)	kokku	100kW
<u>Elamumaa(krundid pos.2, 10-25)</u>	<u>kokku</u>	<u>200kW</u>
	Kõik kokku	700kW

Üksikute hoonete arvutuslik võimsus täpsustatakse nende projekteerimisel.

Planeeritava ala varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud krundile pos.8 (Uusaru tn.1b) kahe trafoga alajaam 10/0,4 kW 2x630 kVA. Alajaam ühendatakse kahe 10kV kaabliga "Saue" alajaama "Fiiderpunkti" 10kV kaabliga "HEKA" alajaamas (Tule tn.30e). Planeeritud alajaamast on ettenähtud kaabelliinide trass piki Uusaru ja selle põiktänavaid. Kaabelliinide arv trassil määratakse konkreetse valduse projekti koostamisel. Kõik kaabelliinid ehitatakse kahe kaabliga ning ringtoite tagamiseks.

Planeeritud kruntide piirile tänava poole paigaldada liitumiskapp peakaitsme ja arvestiga. Alajaamast liitumiskapini projekteerib ja ehitab kaabelliini Eesti Energia AS, peale liitumistasu maksmist, liitumiskapist ehituseni krundi valdaja oma vahenditest.

4.8.2. TÄNAVAVALGUSTUS.

Tänavavalgustuse planeerimiseks on Saue linnavalitsus 04.02.2004.a. väljastanud tehnilised tingimused nr. 12-6,1/121.

Planeeritava alajaama juurde on ettenähtud tänavavalgustuse lülimise kapp arvesti ja liinikaitsmetega. Ja ühendamine planeeritava alajaama 0,4kV jaotlaga. Piki Uusaru ja selle põiktänavaid paigaldatakse ca30m vahedega tsingitud terastorudest 8m mastid 70W lahenduslambiga "Malaga". Mastid omavahel ja lülimiskapiga ühendatakse kaabliga MCMK kaevises.

4.8.3. SIDEVARUSTUS

Uusaru tänavale planeeritud ehitiste ühendamiseks Elion Ettevõtted AS telekommunikatsiooni võrguga on Elion Ettevõtted AS väljastanud 11.02.2004 tehnilised tingimused nr. 2763756.

Tehniliste tingimuste alusel on planeeritud Uusaru tänavale kaablikanaliseerimine PVC torudest Ø 100 KKS tüüpi sidekaevudega. Planeeritud kaablikanaliseerimine on ühendatud olemasoleva kaablikanaliseerimise kaevuga nr. 14399 Tule tn. 37 krundi kohal ja kaablikanaliseerimise kaevuga nr. 14530 Uusaru tänaval (kaablikapi SAU-116 Saue juurdesõidutee ja kaablikapi SAU-179 Uusaru tänaval vahelisel kaablikanaliseerimisel).

Hargnemised kruntidele teostada kas kaevudest või kaevude vaheliselt ühendustorult sadulühendusega. Ühendused hooneteni teha PVC toruga Ø50. Uusaru tänavale paigaldada kaabli jaotuskapist kruntide pos.3 ja pos.17 kohale.

4.8.4. VEEVARUSTUS

Planeeritud ala arvutuslik veevajadus on 25m³/ööp. (elamud 100m³/ööp.; tootmishooned 130m³/ööp) 3.50m³/h max ~1l/s. Planeeritav veetorustik ühendatakse olemasoleva Tule tn. magistraaltoruga Ø110mm ja pumplast nr. PM3(nr.6229) väljuva veetoru DN 150mm. Ühenduskohtadesse monteerida sulgarmatuur DN 100 kape alla. Veetorustik monteeritakse transpordimaale. Kasutades plasttoru PE 10DN 100 ja DN50. Iga krundi piiri lähedusse monteeritakse sulgarmatuur (elamutel DN25) pikendatud spindliga, kape alla. Tuletõrjevesi 10l/s saadakse planeeritud tuletõrjevee hüdrantidest.

4.8.5. KANALISATSIOON

Planeeritava ala heitvee arvutuslik kogus on 23m³/ööp; 3.5m³/h max;. Heitveed juhitakse Tule tn. kanalisatsiooni kollektori Ø200mm. Heitvete juhtimiseks linna kanalisatsiooni on vajalik pumpla, põhja kõrgus ~33,7m(abs.).

Isevoolne torustik monteeritakse plasttorust PVC Ø160mm, klass N. Kaevud plastikust Ø435mm malmluukidega. Iga krundi piiri lähedusse monteerida ühenduskaev. Survekanalisatsioon monteeritakse plasttorust PE 10 DN 100, enne isevoolse kanalisatsiooniga ühinemist monteerida rõhutasanduskaev.

4.8.6. SAJUVEED

Sajuveed katustelt, teedelt ja asfaltkattega pindadelt kogutakse restkaevudega ja juhitakse sajuvee pumplasse. Sajuvee pumpla põhja kõrgus ~33.70m(abs.)

Arvutuslik sajuvee kogus ~100l/s. Survetorustik pumplast monteeritakse plasttorust PE 10 DN 100. Survetoru ühendatakse linna sajuvee kanalisatsiooniga Tule tn., enne ühendamist monteerida rõhualanduse kaev. Elamute sajuveed juhitakse pinnasesse.

4.8.6. SOOJAVARUSTUS

Planeeritava ala hoonestust köetakse lokaalsetest katlamajadest. Orienteeruv tunnine soojavajadus välistemperatuuril -22°C on elamutel 270 kW, tootmisel 700kW.

4.8.6. GAASITORUSTIK

Planeeritavale alale on ettenähtud gaasitorustik. Torustik monteeritakse plasttorudest, transpordimaale. Ühendatakse olemasoleva gaasitorustikuga Uusaru maatüksuse piiril.

4.9. KITSENDUSED JA SERVITUUDID,

Kitsenduste ja servituudide seadmine toimub vastavalt Asjaõigusseadusele (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52. 303, 93, 565).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatise(tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teistele isikutele kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama.

Reaalservituut tekib kinnisturaamatusse kandmisega. Kinnistaja kasuks reaalservituuti võib seada või sellega kinnisasja koormata ainult omanik. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga.

Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseval kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektrit-, side- ja muid liine.

Veejuhtimisservituut annab õiguse juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut) ja juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

Kui veejuhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimist torustikus.

Käesolevas planeerimise ettepanekus seatakse kaks servituuti:

- krundile pos.7 sidetrassi koridor – 1m teljest – võrguvaldaja (AS Elion) kasuks
- Maasika maaüksusele vee ringmagistraali koridor- 10m laiune- võrguvaldaja (AS Tallinna Vesi) kasuks.
Olemas Maasika mü omaniku Kaido Kaljusaare (AS ARCO TRANS) kooskõlastus (vt. Lisad)