

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Linnavolikogu otsus 19.06.2008.a., nr. 151, Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne;
- maa-ala topograafiline plaan, M 1 : 500, OÜ Optiset, 2008, mõõdistamislitsents nr. 458 MA;
- Saue linna üldplaneering ;
- Saue linna planeerimis- ja ehitusmäärus;
- Saue linna arengukava;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude ja teede projekteerimiseks;

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- jagada planeeritav Vana-Keila mnt 4 ehk kooli ümbritsev kinnistu Saue linna haridusasutuste (sh Saue algkooli maa-ala) arendamise eesmärgil sotsiaalmaaks – ühiskondlike ehitiste maaks, Saue linna ja kooliümbruse liiklusprobleemide lahendamiseks transpordimaaks, maaomanikule elamisvõimaluse pakkumiseks elamumaaks (planeeritud üksikelamukrunt Saue tammiku põhjaserval), maatulundusmaaks ja kaitsealuseks maaks;

- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);

- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;

- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;

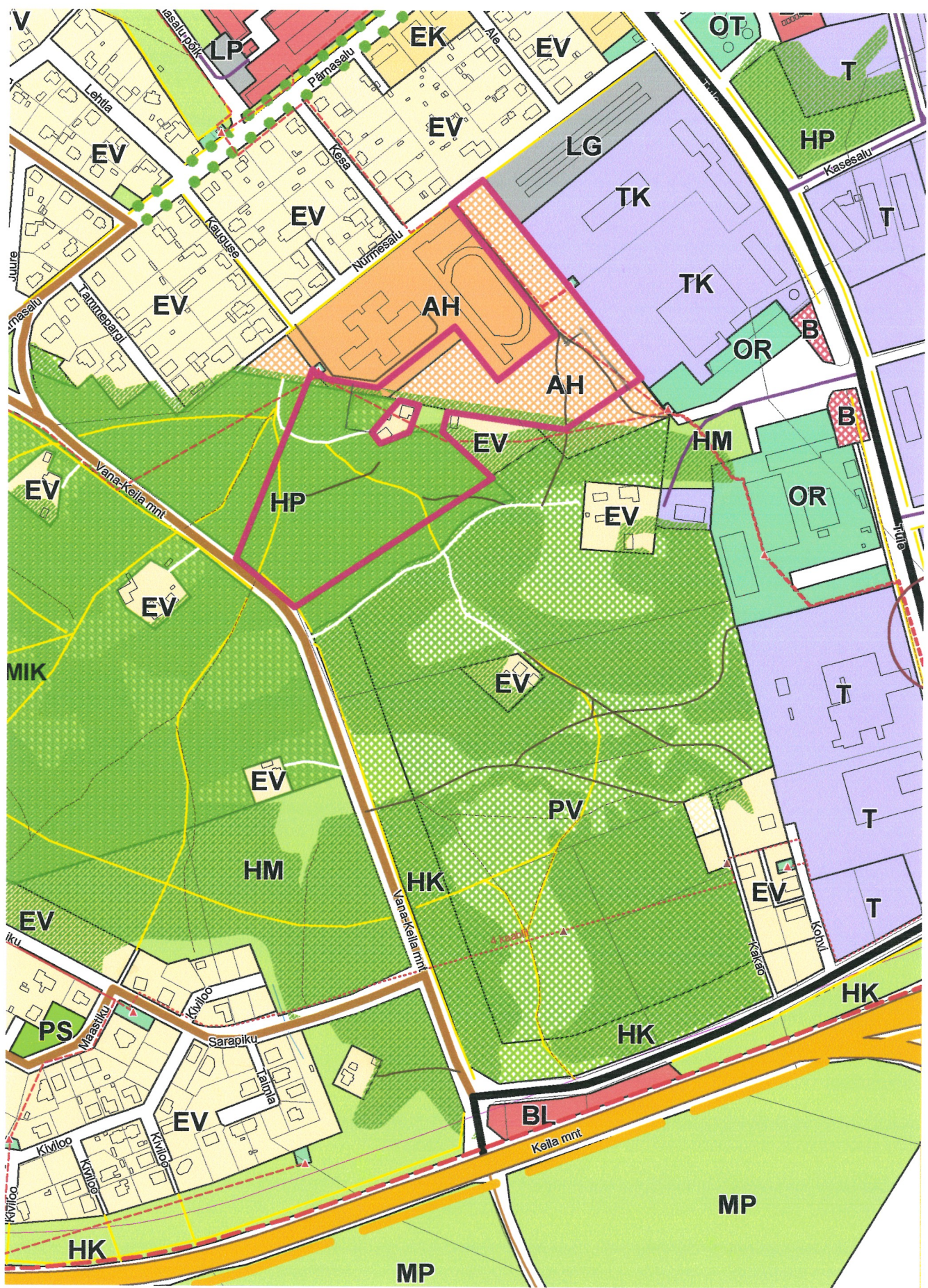
- servituutide vajaduse määramine;

- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;

- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava alal kinnistud	Vana-Keila mnt 4 mü (72801:003:2680), 5,11ha, sihtotstarbeta maa 40% kaitsealune maa 60%; Nurmesalu tn 9 mü (72801:003:0177), ühiskondlike ehitiste maa
Planeeritavale alale juurdepääs	Nurmesalu tn-lt ja Vana-Keila mnt-lt
Planeeritav ala piirneb	Nurmesalu tn 9 mü (72801:003:0177); Nurmesalu tn mü (72801:002:0168); Tule tn 20 mü (72801:002:0290); Tule tn 20e mü (72801:002:0026); Tule tn 20b mü (72801:002:0105); Tule tn 22d mü (72801:002:0103); Tule põik T1 mü (72801:003:0217); Kadakamarja 25 mü (72801:003:0216); Kesa tn 18 mü (72801:003:0088); Kesa tn 16 mü (72801:003:0640); Vana-Keila mnt 4b mü (72801:003:0214); Kadakamarja 21 mü (72801:003:0204); Vana Keila mnt 4a mü (72801:003:0197); Vana-Keila mnt Tammepargi tn 10 mü (72801:003:0238)
Geodeesia	maa-ala topograafiline plaan, M1:500,2008.a., koordinaadid L-Est'97; kõrgused Balti süsteemis; maapinna reljeef kaldega edela-kirde suunas; absoluutsed kõrgused vahemikus 40,0 – 36,0.
Planeeritava alal olevad hooned	puuduvad
Planeeritava alal olevad teed	kruuskattega ja pinnasteed pargialal, killustikkattega tee piki staadioni äärt
Planeeritava alal olevad tehnovõrgud	10kV maakaablid, 0,4kV õhuliinid, tuletõrje veehoidla, vee- ja kanalisatsioonitorustik, sadevete kanalisatsioon ja drenaaz
Rohelised alad, keskkonnakaitse	pargiala – Saue tammik, puudehedid ja puud kooli territooriumi ääres
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	looduskaitsealune Saue tammik






ASUKOHA SKEEM
VÄLJAVÕTE SAUE LINNA ÜLDPLANEERINGUST
M 1 : 5 000
SKEEM 1



 **PLANEERITAV MAA-ALA**

LEGEND

E - Elamute maa-ala


-  EV - väikeelamute maa-ala, olemasolev või varem projekteeritud
-  EK - korterelamute maa-ala
-  Perspektiivne


B - Äri- ja büroohoonete maa


-  Olemasolev või varem projekteeritud
-  Perspektiivne
- BT - äri- ja teenindusettevõtete maa-ala
- BB - büroohoonete maa-ala
- BL - tanklate maa-ala

A - Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala

-  Olemasolev või varem projekteeritud

-  kaitsealune maa (kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised)
 - Saue tammik
 - Saue mõisa park

-  muinsuskaitsealuse Saue mõisapargi allee

-  oleva kõrghaljastusega ala

Teed ja tänavad

-  riigimaantee
-  peatänav
-  tugitänav
-  perspektiivne tee
-  veotänav
-  kõrvaltänav (valge joon)
-  jalgratta- ja jalakäigurajad



Perspektiivne

AH - haridus- ja lasteasutuste maa-ala

AK - kultuuri-, kogunemis- ja kultusehitiste maa-ala

T - Tööstuse ja ladude maa-ala



Olemasolev või varem projekteeritud

TK - keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete maa-ala

O - Eriotstarbeline maa-ala



OT - tehnoarajatiste maa-ala
OR - riigikaitsemaa

L - Liiklusmaa



Teede ja tänavate maa-ala



LR - raudtee maa-ala
LP - parklate maa-ala
LG - garaazhide ja parkimishoonete maa-ala



Olemasolev või varem projekteeritud



Perspektiivne

H - Haljasmaa



Olemasolev või varem projekteeritud



Perspektiivne

HP - parkide, haljasalade maa
HK - kaitsehaljastuse maa
HM - looduslik puhkehaljasmaa
HL - looduslik haljasmaa

P - Puhkeotstarbeline maa-ala



Olemasolev või varem projekteeritud



Perspektiivne

PV - vabaõhukomplekside ja huviparkide maa-ala
PS - Spordi- ja mänguväljakute maa-ala

Tehnovõrgud ja piirangud



elektriõhuliin 35kV



elektriõhuliin 10kV



elektrikaabel 10kV



elektrikaabel 10kV (perspektiivne)



elektrilajaam 10kV



elektrilajaam 10kV (perspektiivne)



elektrilajaam 35kV/10kV



gaasitrass (perspektiivne)



mobiiltelefonimast (piirangutsoon, $r = h$)

Muu




puurkaevu sanitaarkaitseala



puurkaevu sanitaarkaitseala (perspektiivne)




kultuurimälestised (reg. nr. 2958-2965, vt. seletuskirja)

 maantee, raudtee ja perspektiivse gaasitrassi kaitsevööndi piir


 kinnistupiir

 raudtee


 raudtee (perspektiivne)

 kohalikud teed väljaspool linna

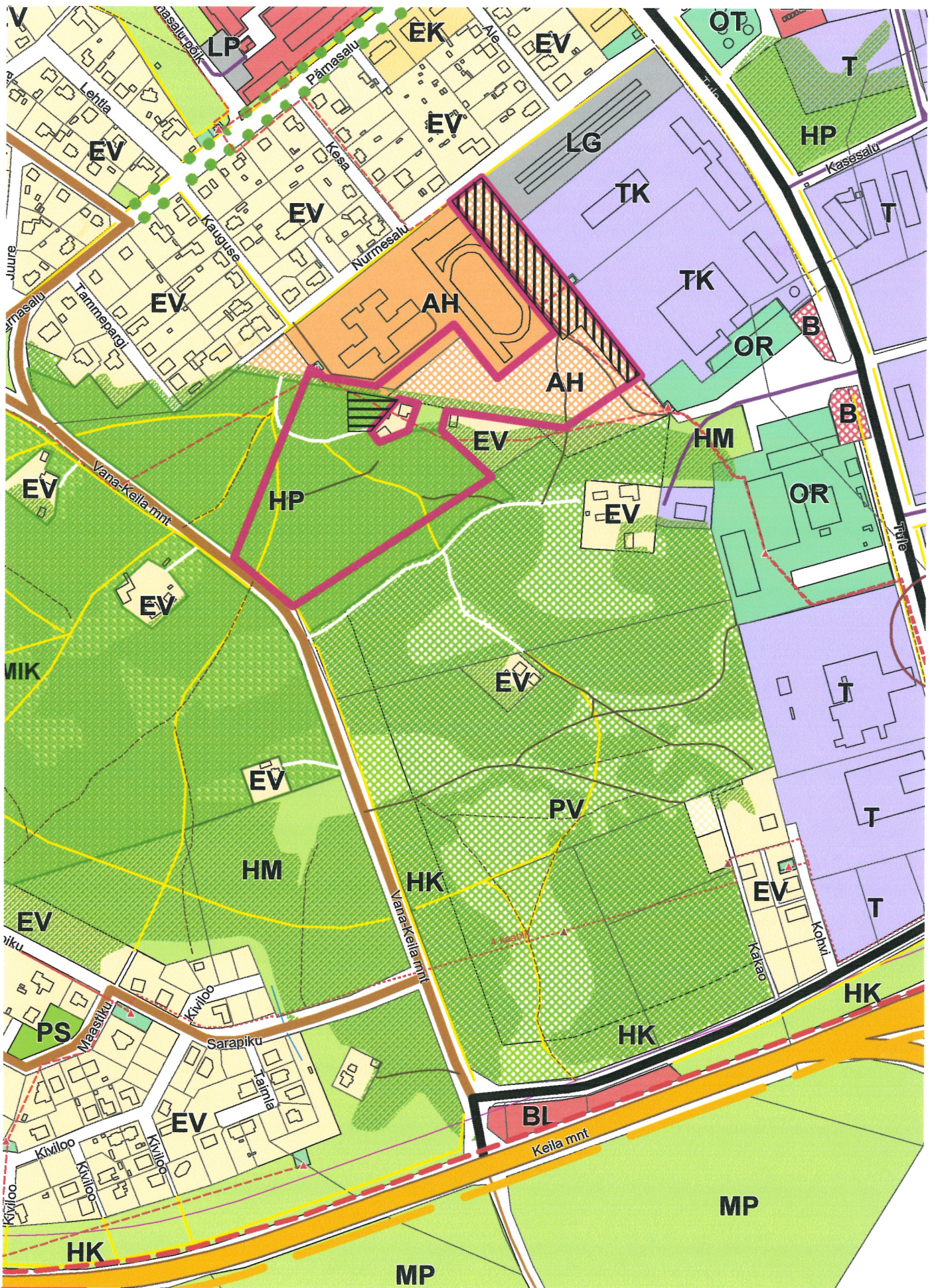
 kraav

 veekogu (perspektiivne)

 linnapiir (olemasolev)

 linnapiir (perspektiivne)

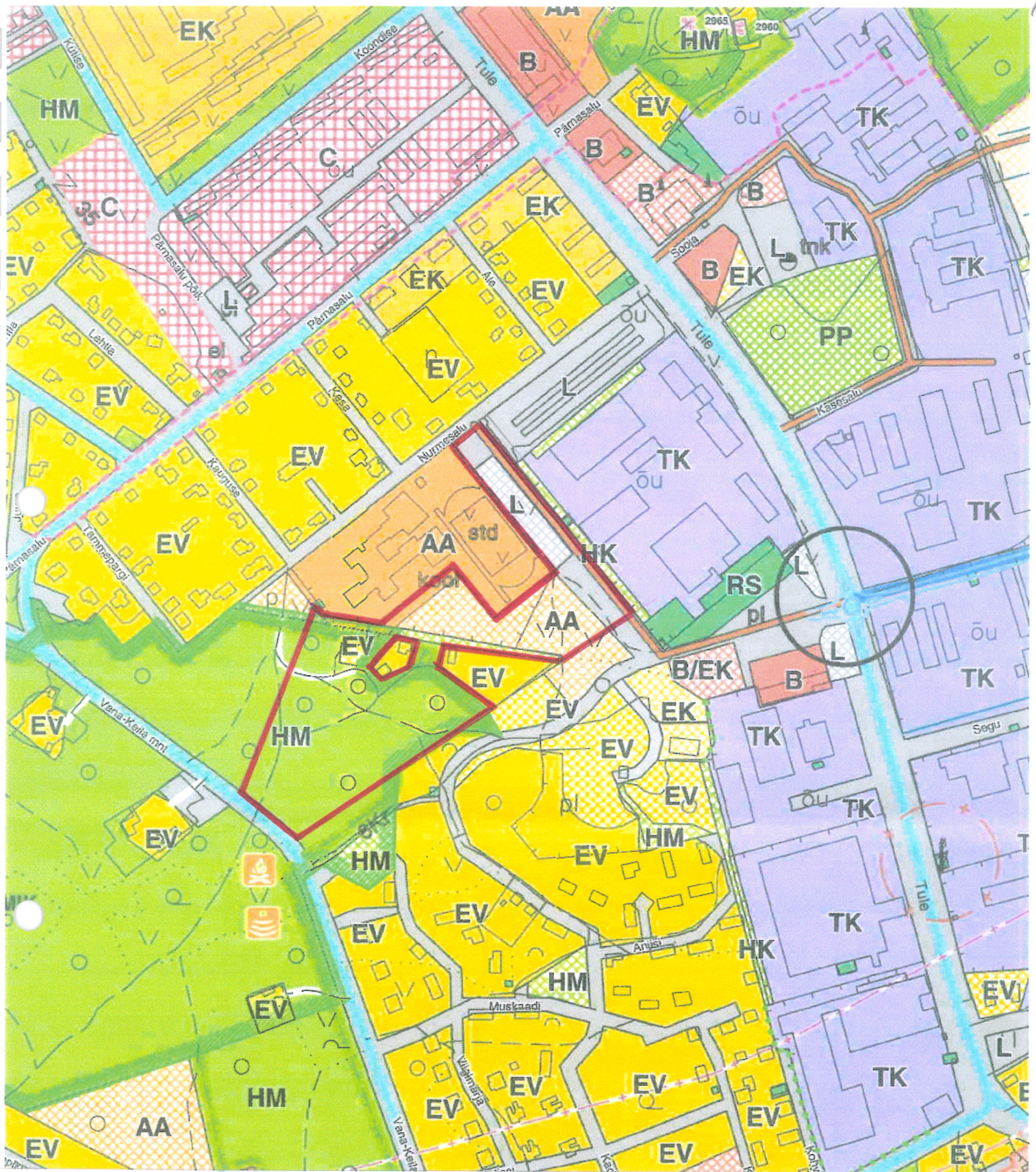
Märkus: Olemasoleva ja perspektiivse linnapiiri vahel linna kirdeosas paiknevate alade maaparandussüsteemidega tuleb arvestada detailplaneeringute koostamisel



-  PLANEERITAV MAA-ALA
-  ELAMUMAA
-  TRANSPORDIMAA

ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK

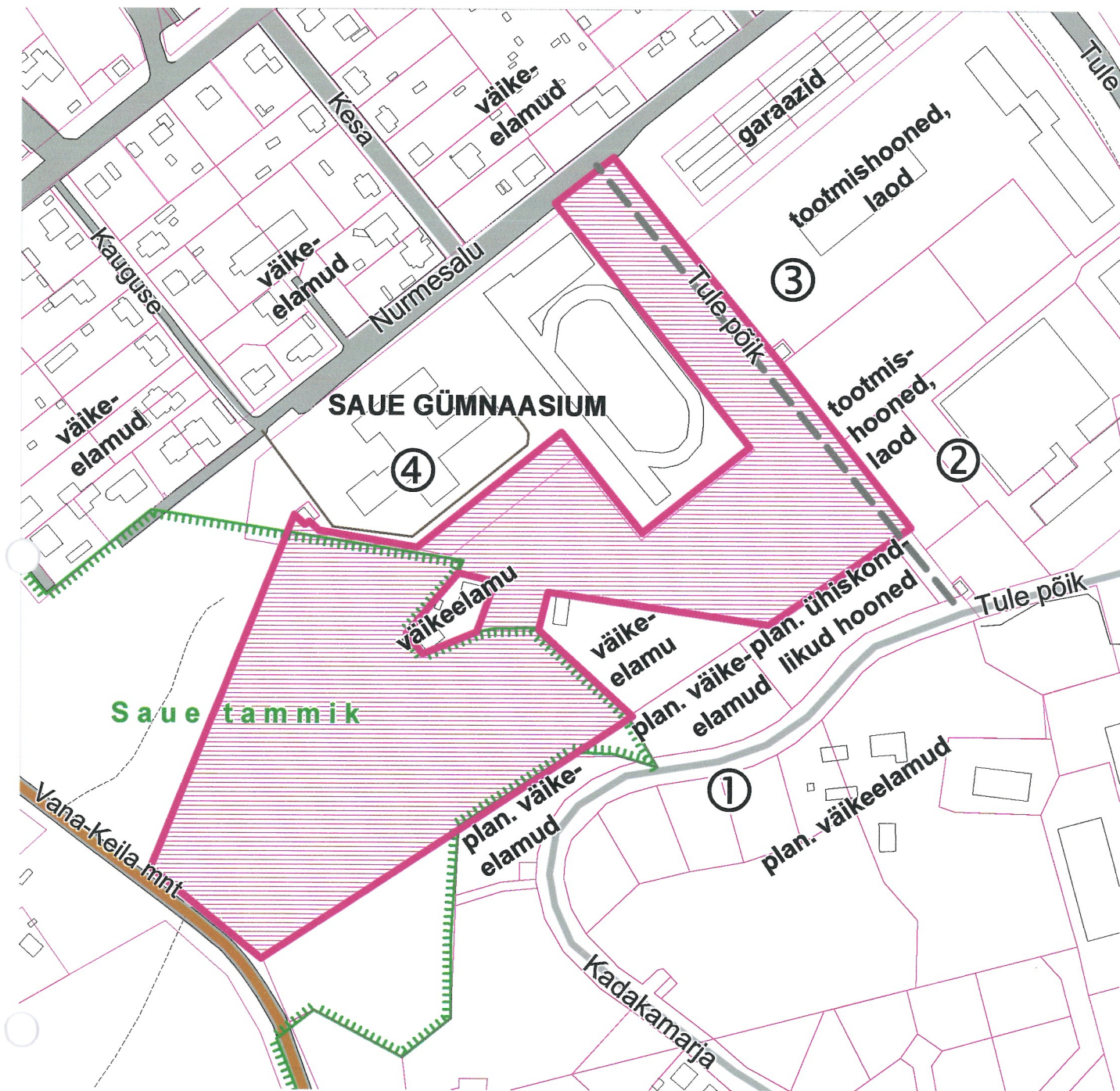
M 1 : 5 000
SKEEM 1a



 PLANEERITAV MAA-ALA

VÄLJAVÕTE KOOSTAMISEL OLEVAST SAUE LINNA
ÜLDPLANEERINGUST (seisuga 15.06.2010.a)

SKEEM 1b



- ① Vana-Keila mnt 4a kinnistu detailplaneering ja keskkonnaseisundi strat. hinnang, 2006.a.
- ② Tule tn 20b, 22d, 20t detailplaneering ja keskkonnaseisundi strat. hinnang, 2007.a.
- ③ Tule tn 20 kinnistu detaiplaneering ja keskkonnaseisundi strat. hinnang, 2007.a.
- ④ Sae Gümnaasiumi maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneering ja keskkonnaseisundi hindamine, 2003.a.

 PLANEERITAV MAA-ALA
 PLANEERITAV TÄNAV

LÄHIÜMBRUSE SKEEM

M 1 : 3 000
SKEEM 2

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

Detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine ja Saue tammiku gümnaasiumiga piirnevale alale dendroloogiline hindamine.

KSH koostamise vajaduse põhjendus:

- detailplaneering on Saue linna üldplaneeringut muutev (vt. skeem 1a). Üldplaneeringu muutmise põhjus on: Saue linn soovib pakkuda maaomanikule võimalust ehitada oma maal enda tarbeks üks üksikelamu. Selleks on vajalik üldplaneeringujärgsel parkide-haljasalade maal muuta maa sihtotstarve ühe üksikelamukrundi ulatuses elamumaaks;
- planeeringuala lõunaosas on väärtuslik kõrghaljastus – kaitstav loodusobjekt Saue tammik, mis kuulub Harju maakonna kaitsealuste puistute hulka. Kuigi kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga, on tal eeldatav mõju kaitstavale loodusobjektile;
- tuleb kaalutleda kavandatava ühe üksikelamukrundi sobivust ja hinnata selle mõju kaitstavale puistule – Saue tammikule. Hoonestusala valikul ning juurdesõidutee ja tehnotrasside rajamisel puistule võimaliku kahju hindamise ja minimeerimise eesmärgil on seatud ülesandeks läbi viia ehituspiirkonda jäävate puude dendroloogiline hindamine.

Planeeringulahendus arvestab Saue linna üldplaneeringuga (vt. skeem 1):

- detailplaneeringuala jääb olevale ja perspektiivsele haridus- ja lasteasutuste maaalale;
- detailplaneeringuala jääb kaitsealusele maale - parkide, haljasalade maale.

Planeeringuga lahendatakse:

- Saue Gümnaasiumi laiendusena planeeritakse algkooli osa ja võimaliku sotsiaalobjekti ehitus ning sinna juurde kuuluvad mängu-sportiväljakud puhkenurgad jms;
- pargi põhjapiirile planeeritakse üks elamukrunt üksikelamu ehitamiseks;
- planeeritakse Tule põiktänavaga pikendus kuni Nurmesalu tänavani koos autoparklaga;
- planeeritakse juurdesõidutee planeeritud ja olevate üksikelamute tarbeks. Kuni uue

juurdesõidutee ja pargisestest kergliiklusteede väljaehitamiseni kasutatakse olevatele elamutele juurdepääsuks endiselt pargiteid.

Planeeringulahendus arvestab külgneval alal väljakujunenud olukorraga ja koostatud detailplaneeringutega (vt. skeem 2).

Planeeringulahendus vastab koostamisel olevale uuele Saue linna üldplaneeringu lahendusele (vt. skeem 1b).

Detailplaneeringuala on tzoneeritud sotsiaalmaak - ühiskondlike ehitiste maak, elamumaak, kaitsealuseks maak, transpordimaak ja maatulundusmaak.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.4.10.).

Sotsiaalmaa – ühiskondlike ehitiste maa (Üh)

Saue Gümnaasiumi laienduseks on planeeritud krunt 1 algkooli ehitamiseks. Käesolevaks ajaks on koostatud eelprojekt. Algkoolihoone paigutatakse gümnaasiumihoone lähedusse nii, et mõlemat hoonet oleks võimalik galerii kaudu ühendada. Algkoolihoone kujutab endast iseseisvalt funktsioneerivat hoonet vajalike põhi- ja abiruumidega. Gümnaasiumi hoonetekompleksis võidakse kasutada aulat, raamatukogu ja spordiruumi. Toit tuuakse kohale olevast kooli köögist. Algkool tuleb nelja klassiline, kolme paralleelklassiga. Õpilaskohtade arv kuni 300.

Algkoolihoonele autoga juurdesõit ja parklad on planeeritud Tule põik tänavale. Kasutada on võimalik ka oleva koolihoone parklat Nurmesalu tänaval.

Jalgsi ja jalgrattaga pääs algkoolihoonele on mööda planeeritud kergliiklusteid Tule põik tänavalt ja Nurmesalu tänavalt.

Teenindusjuurdepääs on ühine nii olemasolevale, kui ka planeeritavale koolihoonele.

Krundile 2 on planeeritud hoonestusõigus võimaliku sotsiaalhoone ehitamiseks.

Sotsiaalmaale rajatavad hooned peavad olema hea arhitektuur-ehitusliku lahendusega, sobima ümbritseva keskkonnaga.

Hoonete välisviimistlus	seinatoon pastelne, hele
Harja suund	paralleelne või risti krundi piiridega

Katuse kalle ja harja tüüp	katusekalle kuni 30° katusekatte toon tume
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	kuni 15m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	kuni 4 korrust
Krundi piirded	võrkpiire

Ehitise tulepüsivusklassiks on arvestatud TP1.

Põhijoonisel on näidatud soovituslik ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

Elamumaa (E) – üksikelamu ja abihoone ehitamiseks

Oleva kahe üksikelamuga (Kesa tn 16 ja 18) külgnevana on planeeritud üks üksikelamu krunt.

Juurdesõit 3-le üksikelamule on planeeritud Nurmesalu tänavalt mööda rajatavat tupikteed servituudiga üle Nurmesalu tn 9 mü ning kruntide 7 ja 4. Tee rajamine võimaldab likvideerida olevate elamute juurdesõiduteed looduskaitsealuse pargi maa-alal. Kuni uue juurdesõidutee ja pargisiseste kergliiklusteede väljaehitamiseni kasutatakse olevatele elamutele juurdepääsuks endiselt pargiteid.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud kõigi olevate puude säilitamisega looduskaitsealusel Saue tammiku alal. Maa-alal on läbi viidud puude dendroloogiline hindamine.

Hoonete välisviimistlus	ühtne välisviimistlus grupis
Harja suund	paralleelne või risti krundi piiridega
Katuse kalle ja harja tüüp	12° - 45° viilkatus
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	elamu kuni 10m, abihoone kuni 5m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korrust, abihoone 1korrus
Krundi piirded	piirete välisilme juurdesõidutee ääres peab moodustama ühtse terviku, muus osas võrkpiire

Ehitise tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Põhijoonisel on näidatud soovituslik ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääs hoonetele ja parkimisvõimalus.

Kaitsealune maa (H)

Planeeringualale jääb osa looduskaitsealusest Saue tammikust.

Tammiku maksimaalne säilitamine puistuna ja haljasalana avalikult kasutatavana on kõigi Saue elanike huvides.

Ühe üksikelamukrundi planeerimine pargi äärealale maaomaniku tarbeks ja sellest tuleneva tegevuse mõju tammikule on hinnatud keskkonnamõtjude strateegilise hindamise ning metsanduslik-dendroloogilise ja keskkonnakaitsealise hinnangu käigus. Planeeringuga on ette nähtud pargiala väljakujunenud teedetrassidel-olulistel käigusuundadel kergliiklusteede väljaehitamine.

Uue juurdesõidutee rajamine võimaldab likvideerida olevate elamute juurdesõiduteed looduskaitsealuse pargi maa-alal.

Transpordimaa (L)

Transpordimaa moodustavad teede maa-alad, st. teemaa. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Planeeringulahendus näeb ette Tule põik tänava pikendamise kuni Nurmesalu tänavani. Tänav on käsitletud kui jaotustänav teemaa laiusega 38m laiemas ja 15m kitsamas osas. Transpordimaale on planeeritud sõidutee, parkla, kõnnitee ja kergliiklustee ning reserveeritud maa tehnotrasside paigutamiseks. Käesolevaks ajaks on koostatud Nurmesalu tn. ja Tule põik tn. tee-ehitusprojekt (Reaalprojekt).

Maatulundusmaa (M)

Maatulundusmaa krunt 4 külgnevana Kesa tn 18 kinnistuga on maaomaniku soovil planeeritud kasutamiseks jätkuvalt aiamaana.

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademeveed

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele 06.01.2009, nr PR/0864538-1 (vt. lisa 2.3.). Veevarustuse ja kanaliseerimise lahendamisel on põhimõtteliselt aluseks AS Tallinna Vesi poolt koostatud Saue linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2009-2020.

Vastavalt arendamise kavale on ette nähtud Nurmesalu tänava Tammepargi - Kauguse tänavate vahelise oleva veetorustiku lõigu rekonstrueerimine (d 150mm). Oleva Nurmesalu tn veetorustiku lõigu valdaja nõusolek vt Kooskõlastused.

Planeeritud ühe üksikelamu ja olemasolevate kahe üksikelamu veevarustus $3 \times 0,5 = 1,5\text{m}^3/\text{d}$ on lahendatud Nurmesalu tänava rekonstrueeritavast ühisveevärgi magistraaltorustikust tupiktorustikuga (ca 200m, d50mm) servituudiga üle kinnistu Nurmesalu tn 9 mü ning kruntide 7 ja 4. Maaomanikud on nõus tehnotrasside lahendusega ja tutvunud isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise tingimustega vt. Kooskõlastused.

Igal ühisveevärgiga liituval kinnistul on kinnistu piiril üks liitumispunkt ja elamu juures üks peaveemõõdusõlm.

Krundile 2 planeeritud võimaliku sotsiaalhoone veevarustus ca $3,0\text{m}^3/\text{d}$ on lahendatud Kadakamarja tänaval paiknevast ühisveetorustikust tupiktorustikuga (ca 60m) mööda planeeritud Tule põik tänavat. Krundi ette on planeeritud liitumispunkt ja krundile peaveemõõdusõlm.

Saue gümnaasiumi planeeritava algkooliosa veevarustus lahendatakse oleva kooliosa veevarustussüsteemi baasil. Käesolevaks ajaks on koostatud eelprojekt. Kuna algkooliosa ei ehitata eesmärgiga suurendada õpilaste arvu, vaid leevendada ruumipuudust, siis vee tarbimine jääb samaks.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projektid.

Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjveevarustus on ette nähtud olevate Nurmesalu tänava ja Kadakamarja tänava veetorustikul paiknevatest hüdrantidest ja lisaks kooli territooriumil paiknevast tuletõrje veehoidlast.

Planeeritud üksikelamute ja sotsiaalhoonete kustutamiseks vajalik arvutuslik vooluhulk on 10l/sek kolme tunni jooksul.

Tuletõrjveevarustus peab vastama EVS 812 osa 6 nõuetele.

Kõik ehitised peavad vastama VV määrusele nr. 315.

Kanalisatsioon

Reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele 06.01.2009, nr PR/0864538-1 (vt. lisa 2.3.).

Planeeritud ühe üksikelamu ja olemasolevate kahe üksikelamu reovee kanaliseerimine $3 \times 0,5 = 1,5\text{m}^3/\text{d}$ on lahendatud isevoolsena Nurmesalu tänaval paiknevasse olevasse ühiskanalisatsiooni torustikku. Oleva Nurmesalu tn veetorustiku lõigu valdaja nõusolek vt Kooskõlastused.

Planeeritud torustik ca 200m kulgeb servituudiga üle kinnistu Nurmesalu tn 9 mü ning kruntide 7 ja 4. Maaomanikud on nõus tehnotrasside lahendusega ja tutvunud isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise tingimustega vt. Kooskõlastused.

Igal liitaval kinnistul on kinnistu piiril elamu juures eraldi kontrollkaevud – liitumispunktid.

Krundile 2 planeeritud võimaliku sotsiaalhoone reovee kanaliseerimine ca $3,0\text{m}^3/\text{d}$ on lahendatud isevoolsena Kadakamarja tänava d200mm reoveekanaliseerimise torustikku. Torustik ca 60m rajatakse planeeritud Tule põik tänavale.

Krundi piirile kuni 1m kaugusele väljapoole on planeeritud kontrollkaev-liitumispunkt.

Saue gümnaasiumi planeeritava algkooliosa reovee kanaliseerimine lahendatakse oleva kooliosa kanalisatsioonisüsteemi baasil. Kanaliseeritava reovee hulk ei suurene. Käesolevaks ajaks on koostatud eelprojekt.

Kanaliseerimise rajamiseks tuleb koostada eraldi projektid.

Sademeveed

Planeeringuala sademe- ja drenaaziveed juhatakse ühenduskaevude ja kollektori kaudu linna sademevete kanalisatsiooni.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 156362, 05.01.2009.a. ja nr. 173510, 02.03.2010.a. (vt. lisa 2.1.).

Planeeritud ühe üksikelamu ja olemasolevate kahe üksikelamu (Kesa tn 16 ja 18), samuti krundile 2 planeeritud võimaliku sotsiaalhoone elektrienergiaga varustamiseks on „Kauguse” 10/0,4kV ja „Sami” 10/0,4kV alajaamade vahele planeeritud 0,4kV maakaabel luues kahepoolse toite võimaluse. Maakaabel on planeeritud servituudiga

üle kruntide 1, 7 ja 4. Maaomanikud on nõus tehnotrasside lahendusega vt. Kooskõlastused.

Kesa tn 16 ja 18 elamute senine elektrivarustus õhuliiniga säilib kuni uue ühenduse väljaehitamiseni.

Kruntide piirile paigaldatakse liitumiskilbid.

Liitumiskilbi peakaitseteks on planeeritud üksikelamutel a' 3x25A ja sotsiaalhoonel 3x100A.

Saue gümnaasiumi planeeritava algkooliosa elektrivarustus on toitega olevast gümnaasiumi kilbist, kus on kaks 400A peakaitseülilitit. Lisavõimsust taotleda ei ole vaja. Käesolevaks ajaks on koostatud eelprojekt.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Tänavavalgustus Nurmesalu tänaval ja planeeritud Tule põik tänaval on lahendatud vastavalt Nurmesalu tn. ja Tule põik tn. tee-ehitusprojektile (Reaalprojekt).

Kergliiklusteede äärde on planeeritud tänavavalgustus.

Side

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 9154257, 06.01.2009.a. (vt. lisa 2.2).

Planeeritud ühe üksikelamu ja olemasolevate kahe üksikelamu sidevarustus on ette nähtud sisestusega Nurmesalu tn servas kulgevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr. 14770. Side maakaabel on planeeritud servituudiga üle kruntide 7 ja 4. Kruntide piirile, igale elamule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused.

Sidevarustuse kohta koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Algkoolihoone soojusvarustus lahendatakse toitega liitumispunktist 2007.a. rekonstrueeritud Saue Gümnaasiumi soojussõlme uue torustiku kaudu. Algkoolile on ette nähtud autonoomne soojussõlm.

Krundile 2 planeeritud võimaliku sotsiaalhoone ja üksikelamu küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel lokaalse küttesüsteemiga.

4.6. Teed ja liiklus

Planeeringulahendus näeb ette Tule põik tänava pikendamise kuni Nurmesalu tänavani. Käesolevaks ajaks on koostatud Nurmesalu tn. ja Tule põik tn. tee-ehitusprojekt (Reaalprojekt).

Tule põiktänava pikendus Nurmesalu tänavani on käsitletud kui jaotustänav teemaa laiusega 38m laiemas ja 15m kitsamas osas. Transpordimaale on planeeritud sõidutee (laiusega 7,0m), autoparkla (75 kohta), bussiparkla (3kohta), kõnnitee (laiusega 2,0m) ja kergliiklustee (laiusega 2,5m) ning reserveeritud maa tehnotrasside paigutamiseks. Tänav ja parklad on planeeritud äärekiviga, asfaltbetoonkattega.

Parkla planeerimisel on arvestatud järgmiste asjaoludega:

- Parkla on kantud joonisele vastavalt varemprojekteeritud Nurmesalu tn. ja Tule põik tn. tee-ehitusprojektile (Reaalprojekt, 03.2009).
- Planeeringulahendus arvestab standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad” normi nõuetega parkla vähima lubatud kauguse suhtes elamutest, koolidest, lasteaedadest ja haiglatest, punkt 10.3.2 Parklate ja parkimishoonete paigutamine, tabel 10.13, kus on toodud vähimad kaugused hoonete akendest kuni parkla lähiküljeni (75 parklakohta – 30m koolihoone akendest). Lähim koolihoone jääb parklast ca 70m kaugusele.
- Parkla kaugus staadionist, spordiväljakust või mänguväljakust ei ole normeeritud.
- Parkla planeerimise on tinginud parkimiskohtade vähene arv varemhoonestatud alal, üldkasutatavate Saue Gümnaasiumi, spordisaali, ujula, staadioni ja spordiväljakute, samuti ehitatava algkoolihoone ümbruses.
- Parkla on reaalselt 70-80% kasutuses ainult suurte koolis toimuvate massiürituste ajal, vaid 5-10 korda aastas. Muul ajal parkla aktiivset kasutust ette ei nähta.
- Seoses Tule põik tänava läbimurde ehitamisega, on õige parkimisprobleemi lahendamine samas tänava ääres, liiklusmüra alal.
- Parkla ja koolibusside parkla-peatuskoht paikneb soodsalt liiklusohutuse seisukohalt, jalakäijate ja autode liiklusvood on eraldatud, ei risttu.
- Parkla ja staadioni vahele on juba istutatud kõrghaljastus-kaitsehaljastus, parkla on jagatud haljastusega 18 autokohaga osadeks.

- Müra ja heitgaaside tõkestamiseks on planeeritud parkla ja staadioni vahele rajada läbipaistvast materjalist kaitseekraan.

Planeeritud kruntidele on näidatud juurdesõiduteed.

Planeeritud algkoolihoone teenindusjuurdesõit on ühine oleva gümnaasiumiosa teenindusjuurdesõiduga. Autoga juurdesõit on parklatesse Nurmesalu ja Tule põik tänavatel. Jalgsi ja jalgrattaga juurdepääs on mööda planeeritud kergliiklusteid.

Saue tammiku maa-alal on olevatele teetrassidele planeeritud kõvakattega kergliiklusteed (laiusega 2,5m) Vana-Keila mnt suunalt ja Kadakamarja tn elamukvartali suunalt.

Juurdesõidutee (laiusega 3,5m) ühele planeeritud üksikelamukrundile (krunt 6) ja kahele olevale üksikelamule (Kesa tn 16 ja 18) on planeeritud Nurmesalu tänavalt mööda rajatavat tupikteed servituudiga üle Nurmesalu tn 9 mü ning kruntide 7 ja 4. Tee rajamine võimaldab likvideerida olevate elamute juurdesõiduteed looduskaitsealuse pargi maa-alal. Kuni uue juurdesõidutee ja pargiseste kergliiklusteede väljaehitamiseni kasutatakse olevatele elamutele juurdepääsuks endiselt pargiteid.

Krundile 2 planeeritud võimaliku sotsiaalhoone juurdepääs on Tule põik tänavalt.

Üksikelamukrundil on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta., sotsiaalhoonel vastavalt asutuste parkimisnormatiivile, mis täpsustub konkreetse hoone projekteerimise käigus.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse

Planeeringualast suuremale osale jääb looduskaitsealune Saue tammik.

Hoonestusala planeerimisel ühele uuele üksikelamukrundile ja elamutele juurdesõidutee ja tehnotrasside planeerimisel on arvestatud kõigi väärtuslike puude säilitamisega looduskaitsealusel Saue tammiku alal.

Saue tammiku maa-alal on olevatele teetrassidele planeeritud kõvakattega kergliiklusteed.

Planeeritud Tule põik tänava haljastuse moodustavad olev ja planeeritud puuderida staadioni kõrval ning varemplaneeritud detailplaneeringute järgne haljastus piirnevatel tootmismaa kruntidel.

Planeeritud algkooliosa ja sotsiaalhoone krundid haljastatakse vastavalt konkreetsete hoonete ehitusprojektidele.

Kogu planeeringualale on koostatud töö „Vana-Keila mnt. 4 ja selle lähiala metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang” (Metsabüroo OÜ 2009).

Detailplaneeringuga samaaegselt on koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine (OÜ Maaplaneeringud).

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Vastavalt 1. jaan. 2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- territooriumi korrashoid (Saue tammiku heakorrastamine, kergliiklusteede rajamine, kergliiklusteedele autoga pääsu piiramine, pargivalgustuse rajamine);
- tänava- ja hoovivalgustuse olemasolu;
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse tagamine, kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid;
- turvakaamerate paigaldamine;
- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine;
- grafitikindlate fassaadikatete kasutamine.

4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
1* s.h.	Üh	5468		
1a (ajutine)	Üh	4256	Vana-Keila mnt 4	M
1b (ajutine)	Üh	1212	Nurmesalu tn 9	Üh
2	Üh	5931	Vana-Keila mnt 4	M
3	L	7813	Vana-Keila mnt 4	M
4	M	2999	Vana-Keila mnt 4	M
5	H	14556	Vana-Keila mnt 4	M
6	EE	1342	Vana-Keila mnt 4	M
7	H	14212	Vana-Keila mnt 4	M
8	Üh	25102	Nurmesalu tn 9	Üh
Nurmesalu tn 9 mü ülejäanud osa (väljaspool planeeritavat ala)				

Märkus: krundi nr.* - krunt moodustatakse ajutiste kruntide kokkuliitmisest.
Ajutised krundid ei oma iseseisvat ehitusõigust.

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	maksimaalne korruselisus/ maksimaalne kõrgus	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve	sihtotstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tulepüsiv. klass	piirangud, servituudid, kommentaarid
1	5468	1600	29	2 / 8,5	1	Üh	100	3200	TP1	kuja tuletõrje veevõtukaevust, 0,4kV maakaabli kaitsevöönd ja servituut
2	5931	2000	34	4 / 15	2	Üh	100	4000	TP1	10kV maakaabli kaitsevöönd ja servituut
3	7813	-	-	-	-	L	100	-	-	avalik kasutus
4	2999	-	-	-	-	M	100	-	-	juurdesõidu servituut, tehnovõrkude kaitsevöönd ja servituut
5	14556	-	-	-	-	H	100	-	-	kaitsealune puistu, avalik kasutus, 0,4kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
6	1342	250 elamu 50 abih.	22	2 / 10 elamu 1 / 5 abihoone	1 elamu 1 abih.	EE	100	450	TP3	kaitsealune puistu
7	14212	-	-	-	-	H	100	-	-	kaitsealune puistu, avalik kasutus, juurdesõidu servituut, tehnovõrkude kaitsevöönd ja servituut
8 (väljaspool planeeritavat ala)	25102	2850 ol. 250 plan.	12	4 / 15	2	Üh	100	4000	TP1	

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Üh	Sotsiaalmaa - ühiskondlike ehitiste maa	11399	22
E	Elumumaa	1342	2
H	Kaitsealune maa	28768	55
L	Transpordimaa	7813	15
M	Maatulundusmaa	2999	6

Kokku 52321 = 5,23ha 100

4.10. Tulevaste kinnistute koha-aadresside ettepanekud

Krunt 1 - Nurmesalu tn 9a

Krunt 2 - Tule põik 9

Krunt 3 - Tule põik T2

Krunt 4 - Nurmesalu tn 11c

Krunt 5 – Vana-Keila mnt 2

Krunt 6 - Nurmesalu tn 11

Krunt 7 - Vana-Keila mnt 4

Kesa tn 16 - Nurmesalu tn 11a

Kesa tn 18 - Nurmesalu tn 11b