

Harjumaa, Saue vald, Alliku küla, Keldripõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering

Asukoht
Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Keldripõllu

Tellijal
Peretec OÜ
Vivo Pender

Staadium
Detailplaneering
Nr 171119

Projekteerijal
Majameister OÜ. Kaunissaare, Saue vald, 76401 Harju mk
Tel 522 0023. Rg-kood 10889629 MTR EEP001947
info@majameister.ee
Marek Mikk

Harjumaa 2018

PLANEERINGU SISU

1	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	4
2	Kontaktvööndi analüüs	4
3	Üldplaneering	5
3.1	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
4	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	7
5	Olemasolev olukord	8
5.1	Asukoht ja maaomand	8
5.2	Olemasolevad ehitised	8
5.3	Olemasolev haljastus	8
5.4	Olemasolev tehnovarustus	8
5.5	Olemasolevad piirangud	8
6	PLANEERIMISLAHENDUS	8
6.1	Krundi jaotus	8
6.2	Krundi ehitusõigus	8
6.3	Ehitise arhitektuurinõuded	9
6.4	Planeeritava hoonestuse funktsionaalne kirjeldus	10
6.5	Müra	10
6.6	Piirded	11
6.7	Liiklus ja parkimiskorraldus	11
6.8	Heakorrasus ja haljastus	11
6.9	Servituutide ja kaitsevööndite vajadus	11
7	Veevarustus ja kanalisatsioon	11
8	Elektrivarustus	12
9	Sidevarustus	13
10	Küttevarustus	13
11	Kekkonningimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine	13
12	Tulekaitse	13
13	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
14	Planeeringu elluviimise kava	14

JOONISED

Põhijoonis	M 1:500	DP-1
Tugikaart	M 1:500	DP-2
Kontaktvööndikaart	M 1:2000	DP-3
Situatsiooniskeem	M 1:5000	DP-4

LISADOKUMENDID

Kooskõlastuste koondtabel

Akukon 170065-1 Keldripõllu – tootmishoone mürahinnang

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALUSED JA LÄHTEKOKUMENDID

- 1) Saue valla ja lähiala üldplaneering
- 2) Planeerimisseadus
- 3) Maaüksuse plaan
- 4) Omandiõigust tõendavad dokumendid
- 5) Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määrus nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“
- 6) Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027
- 7) Ehitusseadustik
- 8) Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015 nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- 9) Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- 10) Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- 11) Akukon OY Eesti Filiaal 6. veebruaril 2017. aastal esitatud mürahinnang „Tootmishoone töötamisest põhjustatud müratasemete hindamine“ (töö nr 170065-1).

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Saue valla ehitusmäärusega ja detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarvet ja piiranguid vastavalt Saue valla üldplaneeringule. Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud TOP GEODEESIA OÜ poolt mõõdistatud maa-ala plaani tehnoorkudega (töö nr GD-17-699).

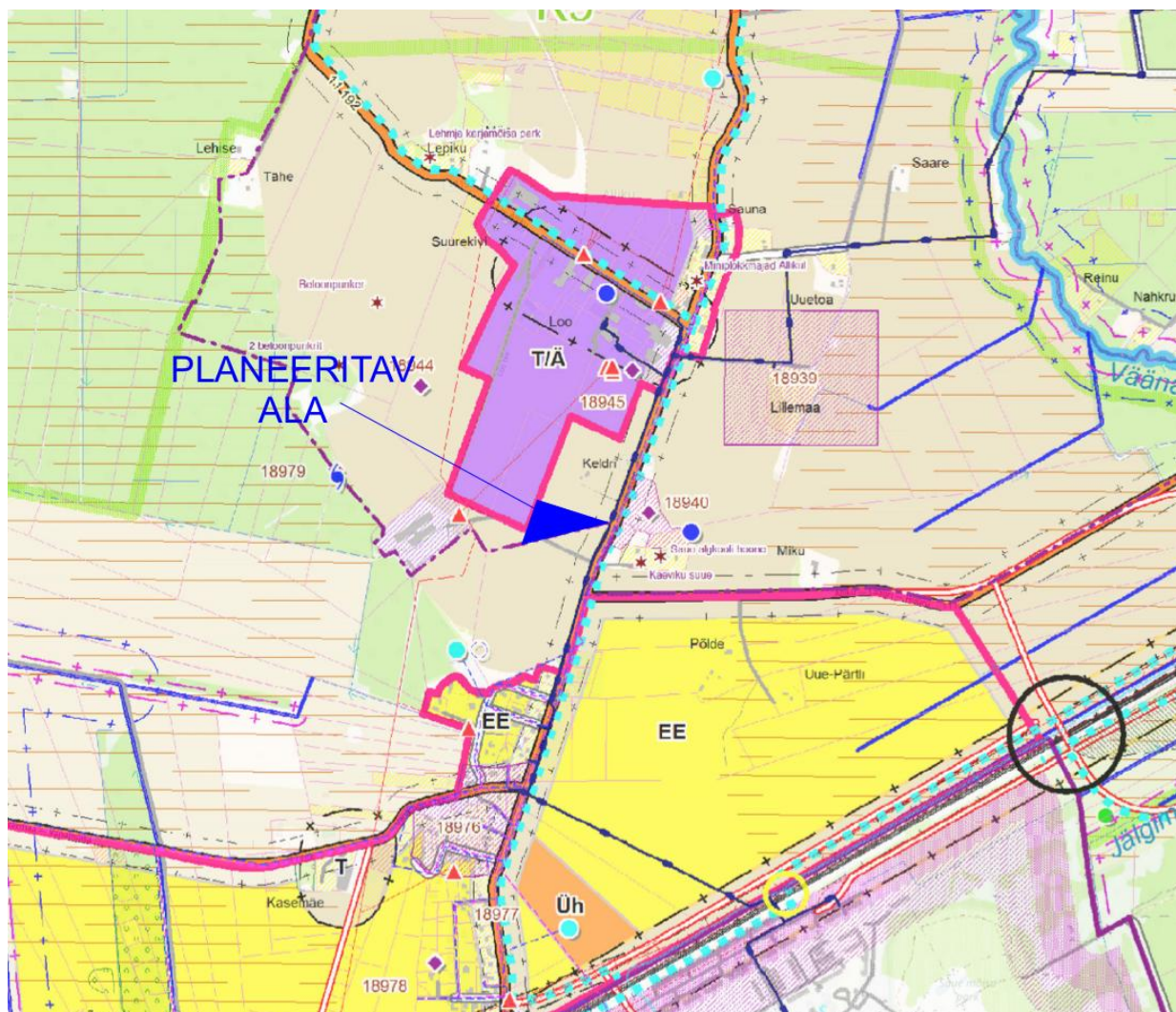
2 KONTAKTVOONDI ANALÜÜS

Keldripõllu kinnistu asub Alliku ja Vanamõisa külade piiril, Vanamõisa küla tiheasustusega keskuslalt ca 400m kaugusel. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Keldripõllu kinnistu hajaastatusalal ning piirneb lääne suunal Saue valla üldplaneeringu kohase äri- ja tootmisalaga, kus on kehtestatud Loo 1 ja Kalsepa kinnistute detailplaneering, mille kohaselt kavandatakse ca 13 ha suurusele maa-alale tootmispargi rajamist. Keldripõllu kinnistust põhjasuunal asuvale Keldri kinnistule planeeritakse kaks kahe korteriga elamut, juurdepääs planeeritakse riigiteelt. Detailplaneeringuala lähipiirkonnas asuvad tootmismaa ja maatulundusmaa krundid, enamlevinud suurused jäävad vahemikku 3000 m²-10 ha. Keldripõllu kinnistu ümber on maatulundusmaa krundid. Keldripõllu kinnistust põhja poole jääval krundil asub ehtisregistri andmetel üksikelamu. Ülejäänud ümbruses asuvad krundid on veel hoonestamata. Naaberkinnistul Kalsepa on kehtestatud detailplaneering tootmishoonete püstitamiseks, millede kinnistute suurused jäävad vahemikku 7500 m²- 1ha. Naabrusesse jäävad detailplaneeringud: 1. Saue Vallavolikogu 27.oktoober 2011.a otsusega nr 73, Alliku küla Kalsepa ja Loo 1 kinnistute ning lähiala detailplaneering, kehtestatud.

Kalsepa planeeringualal (Peetri tee 2, 4 ja 6) kinnistutele on antud ehitusjätmete ümbertöötlemise luba ning kinnistul toimuvast on Keldripõllu kinnistu omanik teadlik.

3 ÜLDPLANEERING

Vastavalt Saue valla ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. a otsusega nr 89) asub planeeritav ala hajaastustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on maatulundusmaa. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Keldripõllu kinnistu maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitleval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on üle 40 hindepunkti. Keldripõllu kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Saue valla üldplaneering (seletuskirja punkt 4.3) sätestab, et hajaastususega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaastustusse ei ehitata. Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks võib olla kuni 1000m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust. Sinisega märgitud planeeritav ala.

Maakasutus		Katastriüksuse sihtotstarve (seisuga juuni 2010)	
EE	PERE- JA RIDAELAMUMAA	elamumaa	
Aii > EE	AIANDUS- JA SILVILÜHISTUTE MAA - võimalik pers. pere- ja ridaelamumaa	ärimaa	
EK	KORTERELAMUMAA	sotsiaalmaa	
Üh	ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA	tootmismaa	
Ä	ÄRIMAA	mäetööstusmaa	
T	TOOTMISMAA	transpordimaa	
T/Ä	TOOTMIS- JA ÄRIMAA	katastriüksus	
TM	MÄETÖÖSTUSMAA	tiheasustusalala, sh reoveekogumisalala	
PS	PUHKE- JA VIRGESTUSMAA	kõrghaljastus tiheasustusalal	
///	puhkeala, loodusradade piirkond		
■ ■ ■	loodusrada		

3.1 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

	Kinnistu aadress	Kinnistu omanik	Kinnistu suurus (ha)	Kinnistu sihtotstarve	Katastri tunnus	Kehtivad koormatised ja kitsendused
1	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Keldripõllu	Vivo Pender	1,01	Maatulundusmaa 100%	72701:002:2153	11185 Hüüru-Alliku-Saue tee kaitsevöönd Kalmistu "Surnumäe põld" mälestise kaitseala Elektri maakaabli kaitsevöönd

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA PÕHJENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Keldripõllu maaüksuse (katastritunnus: 72701:002:2153; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala 1,01ha; kinnistu nimi: Keldripõllu; kinnistusregistri registriosa nr: 14171202) sihtotstarbe muutmise tootmismaks 80% ning ärimaks 20%, hoonestusala ning ehitusõiguse määramine. Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon asusid seisukohale, et detailplaneeringuks taotletav maa-ala ei toimi väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on 1,0 ha suuruse kiilukujulise maa-alaga, mis külgneb üldplaneeringu kohase äri- ja tootmismaa ning Keldri kinnistuga, kuhu planeeritakse elamute rajamist. Tõenäoliselt ei kavanda kinnistu omanik ka tulevikus kinnistu maakasutust põllumaana. Maa-ala külgneb äri- ja tootmismaa-dega, olles selle laienduseks ning on võimalus liituda ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Tootmismaa sihtotstarbe kavandamine olemasolevate äri- ja tootmismaa-de lähedusse on loogiline. Ühe tootmishoone rajamine (mille maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks võib olla kuni 1000 m²) ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses, maakasutuses ega liikluskorralduses. Vallavalitsus ja komisjon jäid seisukohale, et planeeritava tootmishoone puhul on tegemist väikeettevõtlusega ning detailplaneering ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Planeeritav hoonestusala tuleb määrata võimalikult kaugele Keldri kinnistust ning sõltuvalt väljaspool hoonet prognoositavatest müratasemetest (sh arvestada sõidukite liikumisega) kavandada müratõkkesein või minimeerida elamukruntide suunaline müra muul sobival viisil.

Detailplaneeringust huvitatud isik on pereettevõtte Peretec OÜ, kes soovib rajada kinnistule tootmishoone (masina- ja seadmetööstuse). Ettevõtte põhitegevuseks on metallist spetsdetailide valmistamine, projekteerimine ja insener-tehniliste lahenduste pakkumine tööstusele. Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon arutasid detailplaneeringu algatamise taotlust. Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon asusid seisukohale, et detailplaneeringuks taotletav maa-ala ei toimi väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on 1,0 ha suuruse kiilukujulise maa-alaga, mis külgneb üldplaneeringu kohase äri- ja tootmismaa ning Keldri kinnistuga, kuhu planeeritakse elamute rajamist. Tõenäoliselt ei kavanda kinnistu omanik ka tulevikus kinnistu maakasutust põllumaana. Maa-ala külgneb äri- ja tootmismaa-dega, olles selle laienduseks ning on võimalus liituda ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Tootmismaa sihtotstarbe kavandamine olemasolevate

äri- ja tootmismaade lähedusse on loogiline. Ühe tootmishoone rajamine (mille maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks võib olla kuni 1000 m²) ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega maakasutuses. Vallavalitsus ja komisjon jäid seisukohale, et planeeritava tootmishoone puhul on tegemist väikeettevõtlusega ning detailplaneering ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Kinnistule planeeritava tootmishoone kohta on teostanud mürahinnang „Tootmishoone töötamisest põhjustatud müratasemete hindamine“ (töö nr 170065-1).

5 OLEMASOLEV OLUKORD

5.1 Asukoht ja maaomand

Planeeritav ala asub Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Keldripõllu. Planeeritava ala suurus ca 1,01ha. Olemasolev juurdepääs alale toimub Vanareinu kinnistult.

5.2 Olemasolevad ehitised

Olemasolevad ehitised puuduvad.

5.3 Olemasolev haljastus

Kinnistu on tasase reljeefiga, osaliselt põllumaa ja osaliselt heinamaa.

5.4 Olemasolev tehnovarustus

Olemasolev tehnovarustus puudub. Kinnistu äärest jookseb elektrikaabel.

5.5 Olemasolevad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Maa-ameti andmetel asuvad planeeritaval alal järgmised kitsendused:

11185 Hüüru-Alliku-Saue tee kaitsevöönd, Kalmistu “Surnumäe põld” mälestise kaitseala, elektri maakaabli kaitsevöönd

6 PLANEERIMISLAHENDUS

6.1 Krundijaotus

Planeering ei muuda olemasoleva kinnistu piire. Käesolevas detailplaneeringus muudetakse kinnistu sihtotstarve 100% maatulundusmaast 80% tootmismaaks ning 20% ärimaaks. Määrata hoonestusala ning ehitusõigus tootmisoone ehitamiseks.

6.2 Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse käsitlevale kinnistule järgmised ehitusõigused:

Pos.nr.	Krundi Suurus (ha)	Ehitisalune pind (m ²)	Max korruselisus/ kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa - sh maaapealsete korruste suletud brutopind (m ²)	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv	Piirangud
1	1,01	1000	Tootmishoone 3/14	1Tootmishoone	T 80% Ä 20%	T 80% Ä 20%	1500	TP1	10	11185 Hüüru-Alliku-Saue tee kaitsevöönd Kalmistu "Surnumäe põld" mälestise kaitseala Elektri maakaabli kaitsevöönd

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon on andnud oma heakskiidu kinnistule rajada vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele ühe väikeettevõtlusega tegeleva tootmishoone rajamiseks. Detailplaneeringu kehtestamine ja maasihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaaks ei anna maaomanikele õigust kinnistule muu kasutusotstarbega äri- ja tootmishoone rajamiseks, mille kohta ei ole Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon seisukohta andnud. Kuna Keldripõllu naaberkinnistule planeeritakse kaks kahe korteriga elamut, siis pole kinnistule lubatud rajada keskkonda saastavad ja müra tekitavaid tegevusi. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlused, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata. Detailplaneeringu kehtestamine ja maasihtotstarbe muutmine tootmismaaks ei anna maaomanikele õigust kinnistule muu kasutusotstarbega ärihoone rajamiseks, mille kohta ei ole Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon seisukohta andnud.

6.3 Ehitise arhitektuurinõuded

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulandada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektiga, mis tuleb eskiisstaadiumis kooskõlastada Saue vallaarhitektiga.

Hoone tulepüsisusklass TP-1.

- Katuseharja suund: lahtine.
- Hoonestusviis: lahtine.

- Katusekalle: 0-15°.
- Katusekattematerjal: kivi, plekk, rullmaterjal.
- Välisviimistlus: piiranguid ei seata, mitte kasutada korraga üle 2 materjali.
- Piirded: puit, metall ; konstruktsioon - minimalistlik; viimistlus – naturaalne.
- Maksimaalne kõrgus: 14m
- Hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning ehitiste kõrgustest ja asukoha looduslikust omapäras.

6.4 Planeeritava hoonestuse funktsionaalne kirjeldus

Planeeringuga nähakse kinnistule rajada 1 ehitist:

1. Tootmishoone

6.5 Müra

Planeeritava hoone projekteerimisel mitte teha avasid ja paigaldada väliseid müra tekitavaid agregate Keldri kinnistu poole.

Arvestades, et Saue Vallavolikogu 25. augusti 2016. aasta otsusega nr 62 on antud Keldripõllu naaberkinnistule (Keldri, Alliku küla, katastritunnus 72701:001:1784) ehitusõigus kahe kahe-korteriga elamute rajamiseks, mis tähendaks, et planeeritavate uute elamute kaugused jäävad Keldripõllu kinnistust ca 20m kaugusele, on kinnistu Keldripõllu omanikult palutud hinnata kavandatava tootmishoone (masina- ja seadmetööstus) müra. Müra hindamise aluseks on “Atmosfääriõhu kaitse seadus¹” §58 lõige 1, mille kohaselt uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse §56 lõike 3 alusel kehtestatud müra normtasemeid. “Atmosfääriõhu kaitse seaduse¹ §56 lõike 3 kohaselt tagab planeeringust huvitatud isik, et müra sihtväärtusi ei ületata. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. aasta määrusega nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Müra sihtväärtus tööstusmüra puhul II kategooria alal (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaaltootmis- ja elamu maa-alad, rohealad) on päevasel ajal (kell 7.00-23.00) 50 dB ja öisel ajal (kell 23.00-7.00) 40 dB.

Akukon OY Eesti Filiaal (registrikood 10756928) on 6. veebruaril 2017. aastal Keldripõllu maaüksusele Alliku külla kavandatava tootmishoone kohta teostanud mürahinnangu “Tootmishoone töötamisest põhjustatud müratasemete hindamine” (töö nr 170065-1). Mürahinnangu koostamisel on arvestatud kavandatava tootmishoone planeeritava konstruktsiooni ja kasutatavate ehitismaterjalide õhumüra isolatsiooni näitajatega ning tootmishoonesse kavandatavate tootmis- ja ventilatsiooniseadmete, ventilatsiooniseadmete jne ja nendest põhjustatud müratasemetega. Vastavalt mürahinnandule paiknevad kavandatava tootmise peamised müraallikad hoone sees (hoone keskel). Hoone välispiiretel (välisseinal, katusel) paiknevad ventilatsioonisüsteemi värskeõhu ja heitõhu restid. Kõige nõrgemad kohad tootmishoone välispiirides on ukseavad ja ventilatsioonivad/restid. Mürahinnangu kohaselt on elamumaaga piirneval kinnistul täidetud tööstusmüra päevase ajavahemiku müra sihtväärtus. Naaberkinnistule planeeritavate eluhoonete vahetus läheduses on mürahinnangu kohaselt seadmete maksimaalsel töötamisel müratasemeid vahemikus 40-45 dB. Tegemist on selgelt eristatava müratasemega, kui see on normidele vastav müraolukord. Kinnistu piiril on tööstusmüra sihtväärtus $L_{pA}=50dB$. Mürahinnangus on täheldatud, et müratasemed võivad olla lühiajaliselt kõrgemad, kui tootmishoone ukseavad on avatud

asendis. Soovitus on projekteerimisel ukseavasid, ventilatsioonireste mitte ette näha elumumaa poolsele fassaadile (hoone põhjaküljele) ja samuti paigutada tehnoseadmete väljosad hoone lõunapoolsesse külge. Mürahinnangu kohaselt müra leevendusmeetmete rakendamine vajalik ei ole, kuna müra sihtväärtust ei ületata. Küll aga tuleks hoone valmimisel vajadusel teostada helirõhuseadmete kontrollmõõtmised planeeritavate eluhoonete poolsele kinnistu piiril tootmiseseadmete ja hoone tehnoseadmete maksimaalkoormusel töötamisel.

6.6 Piirded

Krundi piirete osas tuleb nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5.

6.7 Liiklus ja parkimiskorraldus

Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Kavandatud hoonete iga 150m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2003 "Linnatänavad" nõuetele. Parkimiskohtade arv 10.

Planeeritavad parkimiskohad rajatakse loodussõbralikest materjalidest (betoonkivi, kruus ja killustik). Ligipääs Vanareinu kinnistult Sõeru teelt.

6.8 Heakorrasus ja haljastus

Kinnistu on osaliselt põllumaa ja osaliselt heinamaa. Krundisise täpne haljastuslahendus koostatakse vajadusel eraldi projektiga. Kinnistule soovitatav istutada kõrg- ja madalhaljastust ning iluaia taimi. Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Võimalusel rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademeveed hajutatakse oma haljasala peale.

Detailplaneeringuala piirkonnas AS Kovek ei oma saju-, pinna- ja drenaažvete torustikke.

Saju-, pinna- ja drenaažvete juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. Saju-, pinna- ja drenaažvete ärajuhtimine on võimalik olemasolevate piirkonna drenaaž-, pinna- ja sajuvete äravoolu ja kuivenduskraavide kaudu või vajadusel anda uus lahendus. Lahendus kooskõlastada täiendavalt Saue Vallavalitsusega keskkonnateenistusega.

6.9 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

11185 Hüüru-Alliku-Saue tee kaitsevöönd

Kalmistu "Surnumäe põld" mälestise kaitseala

Elektri maakaabli kaitsevöönd

7 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kinnistule on väljastatud tehnilised tingimused AS Kovek poolt 06.08.2018.a.

Keldripõllu detailplaneeringus näha ette veeühendus ehitatavast Alliku ja Vanamõisa küla ühendavast veevarustuse tänavavõrgu ringtorustikust De110mm liitumispunktis V1-68/MK/VLP asendiplaanil

märgitud kohas (vt. lisa 1). Kinnistu ühendustorustikule De 63mm on paigaldatud liitumispunktis V168 süber Dn 50mm, milline jääb ühtlasi piirituspunktiks AS Kovek-iga.

Nõuetekohane konsooliga veemöödusõlm tuleb paigaldada võimalikult lähedale veetoru sisenemiskohale. Veemöödusõlm paigaldada ruumi, mille temperatuur on +4°C või kõrgem ja ehitada välja vastavalt lisatud veemöödusõlme skeemile (vt.lisa 2) Veemöödja Dn 25mm paigaldab AS Kovek. Kinnistusesine veetorustik tuleb rajada De 63mm mööduga PE või PEH materjalist ning liited teha elektrikeevsliitmikena kuni veemöödusõlmeni. Veetorustiku minimaalne sügavus maapinnast 1,8 m. Veetorustiku hargnemised enne veemöödjat ei ole lubatud. Juhul kui veetorustik hargneb enne hoone veemöödusõlme, tuleb tarbimiskoha tarbeks ehitada täiendav veemöödusõlm.

Tuletõrje veekustutusvesi 10l/s 3h jooksul saadakse olemasolevatest lähimatest hüdrantidest: Alliku tootmiskompleksi juures ja Suurevälja tee ja Käärü tänava ristil, ca 200m kaugusel.

Heitvee ärajuhtimine lahendada planeeritava reoveepumplaga ja heitvee suunamisega ehitatavasse Alliku-Vanamõisa küla kanalisatsiooni survetorustikku liitumispunktis KS1-9a/KLP asendiplaanil märgitud kohas, kuhu on paigaldatud ühendustorustikule De 75mm süber Dn 65mm, milline jääb ühtlasi piirituspunktiks AS Kovek-iga(vt.lisa1).

Kanalisatsioonitorustik näha ette lahkuvoolne, pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Kanalisatsiooni survetorustik planeerida ühises kaevikus veetorustikuga soovitatavalt haljasalal väljaspool transpordimaad. Planeeritavale reoveepumplale tootlikkusega kuni 10 m³/d näha ette vaba juurdepääs ja teenindusplats kõva kattega. Planeeritav reoveepumpla jääb kinnistuomaniku omandisse ja teenindada.

8 ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistu ei ole elektriga liitunud. Planeeritava kinnistu elektriga varustamine toimub vastavalt võrguvaldaja Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 305170 17.11.2017. Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Aluse alajaama F1 toitele. Planeeritud peakaitsme suurus 3x25A. Planeeringus näidata tehnotrassid 0,4 kV kaabelliniidele ning asukohad jaotus-liitumiskilpidele. Planeeringus ühildada teedega soovitatavalt ringtoitena elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Planeeringu tehniline lahendus peab enne kooskõlastamist saama kirjaliku heakskiidu tehnilised tingimused koostanud isikult.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Detailplaneerimise projektiga määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

9 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus liinina ei ole planeeritud.

10 KÜTTESÜSTEEMID

Planeeritava hoone küttesüsteemina planeeritakse kasutada gaasikatelt või mõnda muud kaasaegset keskkonnasõbralikku kütelahendust.

Gaasivarustus lahendada kinnistul vastavalt gaasitrassi valdaja tehnilistele tingimustele, AS Gaasivõrgud, nr PJ-1232/17. Tootmishoone maagaasivõrguga liitumine planeerida Vanamõisa kergteelt L9 (72701:001:1538) paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult. Erakinnistule jäävale gaasitorustikule määratleda servituut kaitsevööndi laiuses. Liitumispunkt gaasivõrguga määratletud ja tähistatud kinnistu piirile.

Küttesüsteemi ei ole lubatud lahendada õhk-õhk ega õhk-vesi soojuspumpadega, millel on nähtav välisagregaat.

11 KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Antud detailplaneeringuga planeeritakse rajada alale tootmishoone. Ligipääsuks kinnistule planeeritakse kasutada Vanareinu kinnistul olemasolevat Sõeru teed.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

12 TULEKAITSE

Tuleohutusnõuetena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, 30.03.2017 nr 17 ja kehtivaid standardeid. Hoone tulepüsivusklass TP1. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega.

Ehitise minimaalne kaugus krundi piirist võib olla kuni 4 m ning põhjapoolsemast küljest 10m. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

(EVS 812-6:2012 "Ehitise tuleohutus" osa 6: "Tuletõrje veevarustus"). Tuletõrje veekustutusvesi 10l/s 3h jooksul saadakse olemasolevatest lähimatest hüdrantidest: Alliku tootmiskompleksi juures ja Suurevälja tee ja Kääru tänava ristil, ca 200m kaugusel.

13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine." toodust. Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus
- Elav keskkond
- Võimalike varjumiskohtade rajamise välistamine
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine
- Valduse sissepääsude arvu piiramine
- Juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine
- Autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt
- Võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus
- Vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas
- Vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liikumisttakistavad objektid)
- Selgelt eristatavad territooriumi piirid
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad
- Hoonetele (soovituslikult) paigaldada valvesignalisatsioon
- Soovituslikult kasutada süttimatust materjalist (suletavaid) prügianumaid

14 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Vajalike servituutide seadmine.

Kinnistut teenindavate kommunikatsioonide ja ligipääsutee ehitamine.

Hoone ehitamine.

Planeeringu elluviimine toimub Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 5. oktoobril 2017. aastal sõlmitud kokkuleppe alusel.

Keldripõllu kinnistu omanik kohustub sõlmima Vanareinu (katastritunnusega 72701:001:1537) kinnistu omanikuga notariaalse teeservituudilepingu juurdepääsu tagamiseks Keldripõllu kinnistule, enne planeeritavale hoonele ehitusloa taotlemist.

LISADOKUMENDID

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastaja organisatsioon, isik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	AS Gaasivõrgud, Tatjana Kopareva			/digitaalne/
Kooskõlastuse sisu: 1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud ja OÜ Esmar Gaas. 2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.				
2	Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm			/digitaalne/
Kooskõlastuse sisu: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
3	Kovek AS Aare Sõer			/digitaalne/
Kooskõlastuse sisu:				
4	Päästeamet Tõnis Ristmägi			/digitaalne/
Kooskõlastuse sisu:				
5				
Kooskõlastuse sisu:				