



**PÄRNU MNT 495 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

LAAGRI ALEVIK, SAUE VALD, HARJUMAA

Kuupäev: 02.09.2013
Töö nr: 07DP-2013

Tellija: **TESTIRES OÜ**
Address: Tüve tn 60
13418 TALLINN

Töövõtja: **OÜ EHITUSÕIGUS**
Address: Asula 3
11312 TALLINN
E-post: info@ehitusoigus.ee

Projektijuht: **Vahur Kliimand**
Tel: +372 51 83 958
E-post: vahur@ehitusoigus.ee

allkiri

Planeerija: **Valter Kliimand**

allkiri

OSAD

1. MENETLUSDOKUMENDID
2. SELETUSKIRI
3. LISAD
4. JOONISED
5. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

DETAILPLANEERINGU OSA 2: SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	2
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED	3
5.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
5.2. Kontaktvööndi analüüsi järeldused	3
6. PLANEERINGULAHENDUS.....	4
6.1. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
6.1.1. Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule	4
6.1.2. Maakasutus.....	4
6.1.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted	4
6.1.4. Ehitusõigus.....	4
6.1.5. Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele	5
6.1.6. Piirete kujundustingimused.....	5
6.2. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD	5
6.2.1. Olulise keskkonnamõju puudumine.....	5
6.2.2. Müra.....	6
6.2.3. Haljastus.....	7
6.2.4. Soojavarustus	7
6.2.5. Jäätmed	7
6.2.6. Insolatsioon	7
6.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
6.3.1. Teed	8
6.3.2. Juurdepääs	8
6.3.3. Parkimine	8
6.4. TEHNOVÕRGUD	9
6.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
6.4.2. Elektrivarustus.....	10
6.4.3. Sidevarustus	10
6.4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas.....	10
6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
6.6. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	11
6.6.1. Servituutide vajadused	11
6.6.2. Koormatiseid, kitsendused	11
6.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED.....	11
6.8. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	11

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Ehitusseadustik
- 23.09.2014 Saue Vallavalitsuse algatamise korraldus nr 720
- Planeerimisseadus

2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89 kehtestatud „Saue Valla üldplaneering”
- „Teelõigu tehniline projekt. Mnt 4 Tallinn – Pärnu – Ikla; km 13,0 - 16,4“ Reaalprojekt OÜ töö nr VP14038
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 vastu võetud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Kehtivad seadused
- Hea ehitustava
- Ja muud normatiivsed materjalid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused (OÜ G.E.Point töö nr 13-G185, 07.2013)
- Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon Oy Eesti filiaal töö nr 154012-1, 02.2015)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Pärnu mnt 495 kinnistu sihtotstarve 100% ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise ja maapinnast kuni 9 m kõrguse katuseharjaga ärihoone püstitamiseks.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

5.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala suurusega ca 0,68 ha asub Saue vallas Laagri alevikus. Planeeritavale alale jääb Pärnu mnt 495 kinnistu. Planeeritav ala külgneb nii Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kui ka Seljaku tänavaga.

Pärnu mnt 495 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik juriidiline isik (vt lisa nr 1). Juurdepääs kinnistule on Seljaku tänavalt. Kinnistu on hoonestatud ühe ühekorruselise elamuga ja kahe ühekorruselise abihoonega. Hoonete õueala on piiratud võrkpiirdega. Enamus kinnistust on kaetud madal- ja kõrghaljastusega – kinnistul kasvab hulgaliselt viljapuid, samuti kasvab kinnistul leht- ja okaspuid. Kinnistu tänavapoolsetel külgedel kasvab hekk. Kinnistul asub puurkaev, vee- ja kanalisatsioonitorustik ning side- ja elektri madalpinge õhuliin (vt joonis „Tugiplaan”).

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

5.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringualast:

- põhja jäävad Pärnu mnt 493, Kivistiku tn 7 ja 8 elamumaa kinnistud ning Kivistiku tänav;
- itta jääb Viljaku tn 12 elamumaa kinnistu;
- lõunasse jääb Seljaku tänav;
- läände jääb Tallinn-Pärnu-Ikla maantee.

Planeeringuala kontaktvööndis:

- planeeringualast põhja ja itta jäävad elamumaa kinnistud, mis on hoonestatud kuni kahekorruseliste üksikelamutega. Kivistiku tn 3 kinnistu on hoonestatud kolmekorruselise üksikelamuga.
- planeeringualast läände jäävad äri- ja tootmismaa kinnistud. Tootmismaa kinnistud on hoonestatud kahekorruseliste hoonetega. Üks ärimaa kinnistu (Pärnu mnt 497) on hoonestatud ühekorruselise hoonega.

Planeeringuala asub tiheda liiklusega Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres. Liiklusest tingitud müratasemed on kõrged ja seega on ala enam sobiv müraresistentsetele hoonetele nagu äri- ja tööstushooned, mis mõjuvad ka mürapuhvritena lähedusse jäävate elamute kaitseks.

Piirkonnas on olemas elektri-, side, vee- ja kanalisatsioonivarustus, samuti on piirkonnas olemas aastaringselt kasutatav teedevõrk.

Arvestades asjaolu, et kinnistu asub tiheasustusosal, kinnistule on olemas hea juurdepääs ja piirkonnas on väljaehitatud tehnovõrgud, on Pärnu mnt 495 kinnistul olemas eeldused ühe kahekorruselise ärihoone püstitamiseks.

6. PLANEERINGULAHENDUS

6.1. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

6.1.1. Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule

Pärnu mnt 495 kinnistu asub Saue valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt tiheasustusosalal, kus juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks). Tiheasustusosaladel tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa.

Pärnu mnt 495 kinnistu ümbruskonnas koosneb hoonestus nii elamutest kui äri- ja tootmishoonetest, mistõttu on piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud ärihoone rajamine nii olemasolevatele kui uutele elanikele uute avalike ja erateenuste pakkumiseks.

Planeeritav kinnistu asub Laagri keskuses ja planeeringualast põhja-idasuunas asuvad hoonestatud elamumaad, mistõttu elamualade lähedusse pole lubatud kavandada keskkonda saastavaid ja müra tekitavaid tegevusi. Maa-alale sobivad keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine (k.a avalike ja erateenuste osutamiseks). Lubatud on sellised äritegevused, mille võimalik negatiivne mõju (müra, vibratsioon jms) ei ulatu väljapoole krundipiire.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saue valla üldplaneeringuga.

6.1.2. Maakasutus

Detailplaneeringuga on kavandatud Pärnu mnt 495 kinnistu sihtotstarve muuta 100 % ärimaaks. Kinnistu piire ei ole käesoleva detailplaneeringuga kavandatud muuta.

6.1.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted

Hoonestust kavandatakse osaliselt Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaatee teekaitsevööndisse. Hoonestusala planeeritakse riigitee äärmisest sõiduraja välimisest servast ca 25 m kaugusele ning mille kohta on andnud oma nõusoleku Maanteeamet 06.01.2015 kirjaga nr 15-2/14-00241/666.

6.1.4. Ehitusõigus

Pärnu mnt 495 krundil olemasolevad hooned lammutatakse.

Pärnu mnt 495 krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise büroo-, kaubandus- ja/või teenindushoone püstitamiseks. Kinnistule pole lubatud püstitada tootmishoonet.

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon on andnud oma heakskiidu kinnistule rajada ärihoone. Detailplaneeringu kehtestamine ja maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ei anna maaomanikele õigust kinnistule muu kasutusotstarbega ärihoone rajamiseks, mille kohta ei ole Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon seisukohta andnud. Kuna kinnistu asub elamualade läheduses, siis pole kinnistule lubatud rajada keskkonda saastavaid ja müra tekitavaid tegevusi.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

Tabel 1. Ehitusõigus					
Pos nr	Krundi aadress	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Hoonealune pind (m ²)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)
1	Pärnu mnt 495	Ä 100 %	1	1930	2 / 9

- Kinnistu täisehistuse osakaal ≤ 40 %

6.1.5. Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 15°
- Hoone välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (tellis, betoon, klaas, krohv, puit, metall*).
- * - Välisviimistluses on lubatud kasutada metalli ainult koos mõne teise välisviimistlusmaterjali[de]ga. Ainult metallist hoone [nn plekkangaari] ehitamine pole lubatud.

6.1.6. Piirete kujundustingimused

Krundi põhja ja ida poolse piiri äärde, omale krundile rajatakse müra tõkestav puidust piirdeaed [kõrgusega min 2 m].

Krundi Pärnu mnt ja Seljaku tänava poolsele piirile võib rajada piirdeaia kõrgusega 1,5 m. Piirdeaia rajamisel Seljaku tänava poole tuleb arvestada, et sõidukitele oleks tagatud piisav nähtavus ning ka jalakäijate nägemine läbi aia. Piirdeaia materjalina võib kasutada puitu, võrkaeda. Ei ole lubatud läbipaistmatut piirdeaeda.

Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetseesse asukohta.

6.2. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

6.2.1. Olulise keskkonnamõju puudumine

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei olnud vajalik järgmistel põhjustel: Planeerimislahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ühe ärihoone ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu alal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid, tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke suurenemist. Vibratsiooni võib esineda olemasoleva hoone lammutamisel ning planeeritava hoone ehitamisel, samuti on jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Lammutusprojekt tuleb koostada koos jäätmekava ja jäätmeteatisega vastavalt kehtivatele seadustele ning ehitusnormidele ja Sae Vallavolikogu 30. septembri 2010

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

määruse nr 18 "Saue valla jäätmehoolduseeskiri" 6. peatükis "Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord" esitatavatele nõuetele. Kuna kinnistu asub Laagri keskuses ning planeeringu alast põhja-idasuunas asuvad hoonestatud elamumaad, siis elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevused planeeringualal lubatud. Kui Saue Vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

6.2.2. Müra

Liiklusemüra olukorra välja selgitamiseks on käsitletaval alal teostatud auto- ja rongiliiklusest põhjustatud mürataseme arvutused (koostaja Akukon OY Eesti filiaal, töö nr 154012-1).

Planeeritava alani ulatuvad 2013. ja 2035. aasta liikluseduse alusel päevasel ajal **65-69 dB**; öisel ajal **60-64 dB** müraindikaatori L_n samatugevustsoonid.

Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskondlikes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud III kategooria olemasoleva ala piirtase on käsitletaval alal ületatud Pärnu mnt poolel. Kriitilised tasemed ületatud ei ole.

Hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Pärnu mnt poole olevale fassaadile mõjub päevasel ajavahemikul 2035. aasta prognoosi kohaselt liiklusemüratase $L_{pA,eq}$ kuni 70 dB. Välispiirde ühisiisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekti koostamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskondlikes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 punktides 6.1, 6.2 ja 8.1 sätestatud müratasemeid.

Ehitusprojekti koostamisel juhendada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 § 7 punktist 1.2, mille alusel ei tohi projekteeritava hoone tehnoseadmete müratasemed ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil 50 dB päevasel ajal, 40 dB öisel ajal ning maksimaalne müratase ei või ületada öösel 45 dB.

Planeeritava hoone mõju naaberhoonetele

Planeeringuga kavandatud hoone võib vähendada liiklusest tingitud müratasemeid lähimatel naaberhoonetel Viljaku (10, 11, 12, 13) ja Kivistiku (5, 6, 7, 8) tänavate ääres kuni 5 dB võrra.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ punktile 7.7.3 ei pea müratõket rajama kui tänava või liikluserajatisel lähedal paikneva hoone välisfassaadil müratase ei ületa vaadeldud piirkonnale kehtestatud piirtaset. Planeeringuga kavandatud hoone rajamisel ei ületa naabruses olevate elamute välisfassaadil müratase piirkonnale kehtestatud piirtaset, v.a Pärnu mnt 493 (vt lisa nr 2). Planeeritud äritegevusest tingitud müra eest kaitseb naaberkinnistuid planeeritava hoone välispiirde konstruktsioon, mis peab tagama, et kavandatud tegevus ei põhjusta mürahäirivust. Sellest tulenevalt ei ole planeeringualal vaja rajada müratõkkeseina.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

Samas on oluline märkida, et seoses Tallinn-Pärnu-Ikla maantee suure liikluskoormusega on suurem osa planeeritud äritegevusest põhjustatud müratasemetest summutatud liiklusrumade poolt (vt lisa nr 2).

6.2.3. Haljastus

Kinnistul on soovituslik olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Soovituslikult kavandada kinnistu põhja ja ida piirile müra tõkestava piirdeaia äärde põõsaste lausistutust või hekki. Planeeritava puittaimestiku liigilise koosseisu määramisel juhendada olemasolevast haljastusest. Täpsem lahendus esitada hoone ehitusprojektis.

Ehitusprojektis käsitleda ehitustöödega seotud kõrghaljastuse kaitsemeetmeid. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puu vigastamise vältimiseks. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Tsoon tuleb piiritleda kas (latt- või plast-) tara või mitmekordse märgistuskilega. Tsooni märgistus tuleb säilitada kogu ehitustegevuse aja kuni viimaste haljastustööde valmimiseni. Lähtuda „Saue valla kaevetööde eeskirja“ §-st 16.

6.2.4. Soojavarustus

Hoone soojusega varustamiseks kasutatakse keskkonnasõbralikku kütteviisi – nt elekter, elekter ja maasoojus, päikeseenergia vm energiaallikas. Hoone soojusega varustamiseks ei tohi kasutada puu- ega pelletkütet, samuti õhksoojuspumpasid.

Soojavarustuse täpsem lahendus hoone ehitusprojektis.

6.2.5. Jäätmed

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt järgnevatele õigusaktidele:

- jäätmeseadus;
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt. joonis „Põhijoonis”.

Saue valla jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korra. Vibratsiooni võib esineda olemasoleva hoone laiendamisel, samuti on jäätmetekke seotud peamiselt ehitustöödega. Lammutusprojekt tuleb koostada koos jäätmekava ja jäätmeteatisega vastavalt kehtivatele seadustele ning ehitusnormidele ja Saue Vallavolikogu 30. septembri 2010 määruse nr 18 “Saue valla jäätmehoolduseeskiri” 6. peatükis “Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord” esitatavatele nõuetele.

6.2.6. Insolatsioon

Juhindudes Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ joonistel A.1.1 ja A.1.2 näidatud päikese trajektoorist, planeeritud hoone kõrgusest ja planeeritud hoone ning naaberhoonete vahelisest kaugusest, ei mõjuta käesoleva detailplaneeringuga kavandatu naaberkinnistutel asuvate hoonete eluruumides insolatsioonitingimusi.

6.3. TÄN3AVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

6.3.1. Teed

Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Seljaku tänava osas on Reaalprojekt OÜ poolt koostamisel 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maantee km 13,0-16,4 teelõigu projekt (töö nr VP14038), mille lahendus on kantud ka põhijoonisele.

Käesoleva planeeringuga kavandatud juurdepääsude vahele Seljaku tänavale on planeeritud 2,5 m laiune kergliiklustee.

6.3.2. Juurdepääs

Planeeringuala piirneb põhja-idasuunal hoonestatud elamumaa kinnistutega ja detailplaneeringu lahendusega on kinnistu peale-mahasõidud kavandatud ainult kinnistu lõunapoolselt juurdepääsuteelt (Seljaku tänavalt). Juurdepääsu Kivistiku tänavalt ei kavandata.

6.3.3. Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis 10.1 linnakeskusele määratud normile.

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Asutus suure külastajate arvuga - suletud brutopind 3860 m ²	1/100	39	
Planeeritud maa-alal kokku			39	39

6.4. TEHNOVÕRGUD

6.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus ja reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt ASi Kovek 18.06.2015 tehnilistele tingimustele, vt lisa nr 3.

Veevarustus

Majandus-joogivee vajadus planeeritud alal on 0,5 m³/d.

Pärnu mnt 495 kinnistu veega varustamine on ette nähtud Kivistiku tänaval asuvast De 32 mm ühisveetorustikul paiknevast olemasolevast liitumispunktist (maakraanist) VLP-MK-650.

Veetorustik De 32 on ette nähtud plasttorust PE või PEH keevisliitmikega võimalusel ühises kaevikus isevoolse kanalisatsiooniga ja minimaalsel sügavusel 1,8 m, liitumispunkt (VLP) tänavatorustikuga on olemasolev maakraan Dy 25 mm 0,5–1,0 m kaugusel kinnistu piirist Kivistiku tänaval.

Nõuetekohane konsooliga veemõõdusõlm hoones tuleb ette näha võimalikult lähedal sisenemiskohale ruumis püsiva õhutemperatuuriga +4 °C või kõrgem, veemõõtja paigaldab AS Kovek.

Kogu elamupiirkonna tuletõrje veevarustus on ette nähtud veevarustuse ringvõrgu olemasolevatest hüdrantidest, lähim hüdrant asub 150 m raadiuses Seljaku ja Viljaku tänavate ristmikul.

Kanaliseerimine

Pärnu mnt 495 kinnistu heitveed on planeeritud kanaliseerida Kivistiku tänaval asuvasse isevoolse kanalisatsioonitorustikku De 160 mm. Liitumispunktiks jääb olemasolev liitumiskaev KLP-KK-650.

Kinnistu sisene kanalisatsioonitorustik tuleb rajada reovee juhtimiseks ette nähtud plastitorudest läbimõõduga De 160 mm, vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 315 mm. Kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama kehtivatele normidele. Kinnistult kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele.

Kinnistusesine kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne. Sademe-, drenaaži- ja pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Sademevesi

Pärnu mnt 495 kinnistul tekkiva sademevee hulk on 34 l/s. Planeeritava hoone katusel ja parkimisalal tekkiv sademevesi on planeeritud juhtida Seljaku tänavale varem projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustikku (Reaalprojekt OÜ töö nr VP14038). Parkimisalalt on kavandatud juhtida sademevesi läbi õli- ja liivapüüduuri. Kinnistu haljasaladel tekkiv sademevesi on kavandatud immutada pinnasesse.

6.4.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud vastavalt Elektrilevi OÜ 17.07.2015 tehnilistele tingimustele nr 232800, vt lisa nr 4.

Pärnu mnt 495 kinnistu elektrienergiaga varustamine nähakse ette olemasolevast Interjööri alajaamast madalpinge jaotusseadme vabalt fiidritl Pärnu mnt 495 kinnistu juurde planeeritud jaotuskilbini. Pärnu mnt 495 kinnistu juurde on planeeritud jaotus- ja liitumiskilp peakaitsmega 3x100 A. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub kinnistu vahetus läheduses asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Liitumiskilbi asukohta võib ehitusprojektis täpsustada.

6.4.3. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt ASi Eesti Telekom 14.05.2015 tehnilistele tingimustele nr 24390047, vt lisa nr 5.

Pärnu mnt 495 kinnistule on sidekanalisatsiooni sisestus planeeritud rajada kaevust nr 12836. Kinnistul olevad side õhuliinid on planeeritud likvideerida.

6.4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas

Veevarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Kanalisatsioon

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Sademevesi

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Elektrivarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Elektrivarustuse välisvõrgu tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Sidevarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult ASi Eesti Telekom volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritava hoone tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad.

- Hoone kasutamisetstarve V kasutusviis
- Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2
- Tuleohutuskuja naaberhoonetega min 8 m

Tulekustutusvesi saadakse tuletõrjehüdrandist, mis asub planeeringuala lõunanurgas. Välistulekustutusvee vajadus on 15 l/s 3 tunni jooksul.

Hoone projekteerimisel juhinduda kehtivatest tuleohutusnõuetest.

6.6. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.6.1. Servituutide vajadused

Servituutide vajadus planeeringualal puudub.

6.6.2. Koormatiseid, kitsendused

- Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50 m.

6.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

Juhindudes Eesti standardis EVS 809-1:2002 soovitatust, vähendatakse planeeritaval alal kuriteohirmu järgnevate meetmete abil.

- kinnistupõhine häiresüsteem, sh turvakaamerad;
- kinnistuisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil.

6.8. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Pärnu mnt 495 kinnistu detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Pärnu mnt 495 kinnistu omaniku (Arendaja) ja Saue valla vahel sõlmitud kokkuleppele (kokkulepe sõlmitud 30. aprill 2018. aastal nr 12-2/399/2018).

DETAILPLANEERINGU OSA 5: KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse / koostöö kuupäev ja nr	Kooskõlastuse/koostöö ära kiri	Kooskõlastuse/ koostöö originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Maanteeamet Marten Leiten	06.01.2015 nr 15-2/14-00241/666	Maanteeamet nõustub Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi põhijoonisel (joonis nr 5; 09.12.2014) näidatud kavandatava ärihoone hoonestusala ettepanekuga, mis asub osaliselt põhimaantee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla katsevööndis. Nõusoleku andmise asjaolud: 1. Kavandatav hoonestusala maantee poolne piir on kooskõlas olemasoleva hoonestusega. 2. Kavandatav hoonestuala jääb väljapoole põhimaantee ja Seljaku tänava ristmiku nähtavuskolmnurka. Maanteeameti tellimisel koostab Reaalprojekt OÜ põhimaantee 4 (E67) Vana-Pääsküla – Topi teelõigu tehnilist projekti. Juhime teie tähelepanu asjaolule, et osaliselt planeeringualas asuva Seljaku tänava ja põhimaantee ristmiku ning jalgtee olemasolev lahendus võib muutuda projekteerimise käigus.	Tabeli lisa nr 1 (06.01.2015 kooskõlastus nr 15-2/14-00241/666)	Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vana-Pääsküla – Topi teelõigu tehnilise projektiga ja on tehtud koostööd Reaalprojekt OÜ-ga.
2	AS Eesti Telekom Marina Prigask	28.10.2015 nr 15405045	Kooskõlastatud digitaalselt, vt lisaleht. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused.	Tabeli lisa nr 2 (28.10.2015 kooskõlastus nr 25405045)	Nõuded on lisatud seletuskirja p 6.4.4.
3	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	29.10.2015 nr 6064016296	Kooskõlastatud tingimustel: 1) tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, 2) alajaamade, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga, 3) kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.	Tabeli lisa nr 3 (29.10.2015 kooskõlastus nr 6064016296)	Nõuded on lisatud seletuskirja p 6.4.4.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

4	AS Kovek Aare Sõer	09.11.2015	AS Kovek kooskõlastab	Tabeli lisa nr 4 (digitaalallkirjade kinnitusleht)	-
5	Pärnu mnt 495 kinnistu omanik OÜ Testires Raivo Mererand	16.06.2016	Olen nõus	Tabeli lisa nr 5 (digitaalallkirjade kinnitusleht)	-
6	Põhja Päästkeskus Leho Lõiv	25.04.2018	Tuleohutuse osa kooskõlastatud märkega: hoonete projekteerimise ajal lähtuda kehtivatest tuleohutusnõuetest	Tabeli lisa nr 6 (25.04.2018 kooskõlastus)	Nõue on lisatud seletuskirja p 6.5.

LISAD:

1. Maanteeameti 6.01.2015 kiri nr 15-2/14-00241/666
2. ASi Eesti Telekom 28.10.2015 kooskõlastus nr 25405045
3. Elektrilevi OÜ 29.10.2015 kooskõlastus nr 6064016296
4. Kooskõlastusleht nr 1 (ASi Kovek kooskõlastus)
5. Kooskõlastusleht nr 2 (OÜ Testires kooskõlastus)
6. Põhja Päästkeskuse 25.04.2018 kooskõlastus