

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus
- Saue Vallavolikogu 23.02.2006 otsus nr 011 „Rehaka kinnistu detailplaneeringu algatamine“
- Saue Vallavalitsuse ja AS Lentsetti vahel 13.02.2006 sõlmitud detailplaneeringu koostamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise leping

### Arvestatud on järgmiste planeeringu koostamise ajal kehtinud seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Jäätmeseadus
- Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus
- Maakatastriseadus
- Asjaõiguseadus
  
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
  
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 89)
- Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrus nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
  
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- hea ehitustava

### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Saue Vald, Vatsla küla, Rehaka maaüksuse maa-ala plaan tehnovõrkudega (Aakermaa OÜ töö nr 2773, okt 2015). Kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud BK77).
- Eksperthinnang „Saue vallas Vatsla külas Rehaka kinnistu sadevete ärajuhtimise kohta“ (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi OÜ, 2007)

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Rehaka maaüksus paikneb **Harjumaal Saue vallas Vatsla külas**, Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal (tiheasustusega ala tunnused on esitatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 6 ning tiheasustusega alad on kantud üldplaneeringu kaardile), kus maakasutus juhtotstarve on tootmismaa.

Lähimad tõmbekeskused, kus asuvad ka suuremad elamualad, paiknevad järgmiselt: Tabasalu aleviku keskus põhjasuunas ca 3 km kaugusel, Harku alevik kagusuunas ca 3 km kaugusel, Tallinna linna piir idasuunas 4 km kaugusel.

Paldiski maantee, mis tagab kiire ühenduse Tallinna linna, Tallinna ringtee ja Paldiski sadamaga, paikneb planeeringualast 2 km kaugusel lõunasuunas. Ca 400 m kaugusel planeeringualast idasuunas asub 11191 Harku tee, kus paiknevad ka bussipeatused.

Piirkonna tihendamist äri- ja tootmishoonetega toetab planeeringualast idasuunda kavandatud Juuliku - Tabasalu ühendustee perspektiivne väljehitamine, mis võimaldab kiiret pääsu põhimaanteedele.

Planeeringualast põhjasuunas paiknevad Harku valla nn Raja Keskuse tootmishooned, kirdesuunas Harku valla terri-tooriumil Tammi tee ja Rannamõisa tee vahelisele alale kavandatud nn *Tammi tehnopark* (detailplaneering on kehtestatud), ida- ja kagusuunas paiknevad Otsa ja Serva ning Kellu kinnistute detailplaneeringualad, olemasolevad tootmiskompleksid jt, lõuna- ja edelasuunas on maatulundusmaad.

Planeeringuala kontaktal on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- Harku vallas Rannamõisa külas asuva Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala (Tammi tehnopargi) detailplaneering (kehtestatud Harku vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11)
- Madise kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 03.04.2012 korraldusega nr 224)
- Otsa ja Serva kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 08.05.2007 korraldusega nr 377)
- Kellu kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 20.09.2011 korraldusega nr 572)
- Betooni kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 16.01.2007 korraldusega nr 45)
- Antsu 1, Antsu 3, Antsu 6 ja Laabi 1 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 23.10.2012 korraldusega nr 777)

Planeeringuala kontaktal on **algatatud** järgmised detailplaneeringud:

- Rumpek 2 kinnistu detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 03.10.2006 korraldus nr 1017)
- Antsu 5 kinnistu detailplaneering (Saue Vallavalitsuse 19.09.2006 korraldus nr 956)
- Kontor, Romola, Rumpek ja Rumpek 1 maaüksuste DP (Saue Vallavalitsuse 04.07.2005 korraldus nr 628)
- Laabi 2 maaüksuse DP (Saue Vallavalitsuse 06.02.2007 korraldus nr 93)

Paikkond on kujunemas tehnopargi alaks. Piirkonnas on olemas (elekter, gaas) ja täiendavalt arendamisel vajalik taristu.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse 23.02.2006 otsusele nr 001 on **Rehaka kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk** katastriüksuse (katastritunnus: 72701:001:0230) kruntimine äri- ja tootmishoonete tarbeks ning ehitusõiguse seadmine.

Arenevas äri-tootmispiirkonnas ja hea liiklusühendusega piirkonnas on olemasoleva äri-tootmisala tihendamine uute hoonetega sobiv ja asjakohane.

#### Arengueeldused:

- + Tallinna kui suurima tõmbepunkti lähedus;
- + hea ühendus Tallinnaga ja Tallinna ringtee kaudu teiste tõmbepunktidega;
- + piirkond on kujunemisjärgus äri-tootmisala;
- + olemasolev ja täiustuv tehniline infrastruktuur;
- + elamuvalade suhteline lähedus annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;
- lähipiirkonnas puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon
- Rehaka mü-st läbiv õhuliin oma kaitsevööndiga ei võimalda selle piiresse hoonestust püstitada

Tootmis-ärihoonete püstitamisel luuakse uusi töökohti, mis omakorda elavdab sotsiaalsfääri, uued töökohad elavdavad majandusolukorda.

### **3. LÄHTEOLUKORD**

#### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Detailplaneeringus käsitletav 6,5 ha suurune Rehaka katastriüksus paikneb asub Vatsla külas, Saue ja Harku valla piiril. Kinnistu on valdavalt võsastuma hakkav rohumaa.

#### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

Nimetus	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihotstarve
Rehaka mü	72701:001:0230	6,5 ha	100% maatulundusmaa

Rehaka katastriüksus on hoonestamata.

#### **3.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.**

Rehaka katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Tammi tee 100% transpordimaa sihotstarbega katastriüksusega (19801:002:2113, Harku vald),

- idast Otsa tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0659) ja Otsa tee 7 hoonestamata 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0657),
- lõunast Põldmäe tee 11 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0127) ja Rehaku 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0041),
- läänesuunast Käspre 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0256) ja Tammi tee 71 hoonestatud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:1985), Tammi tee 69 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0641, kinnistul paikneb alajaam) ning Tammi tee L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:001:0642).

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Rehaka katastriüksusele on 11191 Harku teelt (riigitee - kõrvalmaantee) maha pöörava Harku valla administratiivpiires paikneva 1980003 Tammi tee (kohalik tee) kaudu. Ristmik paikneb Rehaka katastriüksusest ca 800 m kaugusel idasuunas.

### 3.5. Olemasolev tehovarustus.

Detailplaneeringu koostamise ajal Rehaka katastriüksusel ühendused tehovarustusega puuduvad.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Rehaka katastriüksus on suuremas osas lage rohumaa, suhteliselt tasase reljeefiga 29.39 ... 30.99, kerge kaldega lõunakaare suunas. Maa-amet maainfo kaardirakenduse andmetel on Rehaka katastriüksusel 4,3ha haritavat maad, 1,5ha metsamaad ja 0,7ha muud maad, millest 0,2ha on veealust maad. Kaitstavad loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad.

Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulk.

### 3.7. Kehtivad piirangud:

- kõrgepingeõhuliin (2x110kV) kaitsevööndi ulatusega 25m + 25m
  - keskpingekaablid (nr 23124 ja nr 23125) kaitsevööndi ulatusega 1m + 1m
  - Laabi maaparandusehitise reguleeriv võrk (kood 4109560020080)
  - Tammi tee 71 kinnistul paikneva puurkaevu PRK0052368 hooldusala raadiusega 10m
  - Tammi tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja servast
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks vastavalt 29.11.2006 sõlmitud lepingule.
  - Asjaõigusseaduse § 158 ja 158(1) järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks vastavalt 25.08.2015 sõlmitud lepingule.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 4.1. Saue valla üldplaneeringu tingimused.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p-i 4.4. kohaselt tuleb tiheasustusega alal uue hoonestuse rajamisel arvestada järgmiste põhimõtetega:

- mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- tootmis- ja ärihoonete korral võib täisehituse protsent reeglina olla kuni 40% planeeritud krundi pinnast;

### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Rehaka katastriüksus (72701:001:0230) ette nähtud jagada 12-ks krundiks järgmiselt:

- 10 tootmismaa (100%) või tootmismaa (65%) ja ärimaa (35%) liitsihtotstarbega krundi,
- 2 transpordimaa krundi.

Planeeritud maa bilanss:

kü nimi	pindala m <sup>2</sup>	DP algatami- seelne maaka- sutuse sihtotstarve	Maakasutuse sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%
Rehaka	63 531	100% maatulundus- maa	100% tootmismaa (T) või 65% tootmismaa (T) ja 35 % ärimaa (Ä) liitsihtotstarve	56 143	88
			transpordimaa (L)	7 388	12
<b>KOKKU</b>				<b>63 531</b>	<b>100</b>

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **äriramaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä) on äri- ja tööstus- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **tootmismaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehno- ja tööstus- maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehoidla maa;
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa;

Planeeritud kruntide maa sihtotstarbed on esitatud seletuskirjas p 4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.

Tagamaks 1980003 Tammi teel suureneva liikluskoormuse tõttu tee rekonstrueerimiseks ja ohutuks liiklemiseks piisavat laiust ja Tammi teele piirkonda teenindavate tehnovõrkude ning jalgteede normidekohast rajamisvõimalust, on käesolevas planeeringus ette nähtud Tammi tee maa-ala laiendamiseks juurdelõige Rehaka katastriüksusest.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud krundi piiride lõigud, mis võimaldaksid vajadusel hilisemat naaberkruntide liitmist ilma detailplaneeringuta, summeerides nende ehitusõiguse ulatuse (va korruselisus ja kõrgus) järgmiselt:

- krundid pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4;
- krundid pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7;
- krundid pos nr 8, pos nr 9 ja pos nr 10.

Kruntidele liitsihtotstarbe määramine võimaldab tulevikus kruntide paindlikku kasutamist.

#### 4.3. Kruntide hoonete ehitusõigus ja maakasutuspiirangud.

##### **Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Rehaka tee 2**

- krundi pindala: 4551 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% äriramaa (Ä) liitsihtotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1820 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3640 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

##### **Piirangud:**

- Tammi tee kaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja servast
- Tammi tee 71 kinnistul paikneva ol.oleva puurkaevu (PRK0052368) hooldusala raadiusega 10m.

##### **Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Rehaka tee 4**

- krundi pindala: 5369 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% äriramaa (Ä) liitsihtotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 2145 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4290 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

##### **Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek Rehaka tee 6**

- krundi pindala: 4760 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% äriramaa (Ä) liitsihtotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1900 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3800 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

##### **Piirangud:**

- servituudi seadmise vajadus planeeritud alajaamale võrguvaldaja kasuks

**Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek Rehaka tee 8**

- krundi pindala: 4900 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T)  
või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1960 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3920 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

**Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek Rehaka tee 10**

- krundi pindala: 6075 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T)  
või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 2430 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4860 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

**Piirangud:**

- servituudi seadmise vajadus:
- juurdepääsuteele koridori laiusega 6,0m Käspre kinnistu kasuks.

**Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek Rehaka tee 9**

- krundi pindala: 4808 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T)  
või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1920 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3840 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

**Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek Rehaka tee 7**

- krundi pindala: 4871 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T)  
või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1945 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3890 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

**Piirangud:**

- servituudi seadmise vajadus:
- plan. veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- plan. reovee survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2+2m võrguvaldaja kasuks

**Krunt pos nr 8, aadressi ettepanek Rehaka tee 5**

- krundi pindala: 4620 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T)  
või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liisihotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1845 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3690 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m

**Piirangud:**

- servituudi seadmise vajadus:
- olemasolevale kõrgepingele õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 25+25m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- olemasolevale kõrgepingele kaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud reovee survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja ka-

suks
<p><b>Krunt pos nr 9, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 3</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 6712 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL</li> <li>- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 2300 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2</li> <li>- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2</li> <li>- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4600 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u></li> <li>- ol. olevale kõrgepinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- ol. olevale kõrgepingekaabelliinile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 10, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee 1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 9477 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: kuni 100% tootmismaa (T) või kuni 65% tootmismaa (T) ja kuni 35% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL</li> <li>- hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 1900 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2</li> <li>- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 2</li> <li>- lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 3800 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 12 m</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tammi tee teekaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja servast</li> <li>➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u></li> <li>- ol.olevale kõrgepinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- ol.olevale kõrgepingekaabelliinile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 11, aadressi ettepanek <u>Rehaka tee L1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 6134 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: Lk</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tammi tee teekaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja servast</li> <li>➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u></li> <li>- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- planeeritud reoveekanaliseerimise torule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- planeeritud drenaažitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- planeeritud gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- planeeritud kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- planeeritud elektrivarustuse liitumiskilbile rajatise välisseinast kaitsevööndi ulatuses (2m);</li> <li>- planeeritud tänavavalgustuskaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks ;</li> <li>- planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- perspektiivsele veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- perspektiivsele reoveekanaliseerimise torule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 12, aadressi ettepanek <u>Tammi tee L-2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 1254m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)</li> <li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LK</li> </ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tammi tee teekaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja servast.</li> </ul>

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

ÄB – kontori- ja büroohoone maa (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa);

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa. Kaubandus-, teenindus- ja tootlustusasutusi saab liigitada rohke ja vähese külastajate arvuga asutusteks;

TT – tootmishoone maa, võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoonete maa;  
TL – laohoone maa hoidla ja laohoone ning ilma küllastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone-  
maa, laoplatši maa;  
LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud  
ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseis-  
su kuuluva parkla ja bensiinjamaa, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammi-  
tee maa;  
LK – kergliiklusmaa (jalgtee ja jalgrattatee maa).

#### 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.

Hooned võivad paikneda ainult krundile ette nähtud hoonestusalas, hoone põhimaht peab olema paralleelselt või risti  
käesolevas detailplaneeringus kavandatud teega.

*Põhijoonisel märgitud planeeritud hoonete kuju ja asukoht on illustreeriv.*

#### 4.5. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest  
ning asukoha looduslikust eripärast.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.5. „Arhitektuursed nõuded“ kohaselt tuleb ühes piirkonnas (või elamukvarta-  
lis) kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korraga 45° ja 30°) ja katuse värvitoone; kõrvuti rajatavate hoonete  
puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust. Tiheasustu-  
sega alal ei ole lubatud ehitada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega  
freeskantpalgil.

Kavandatud hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb mil-  
jööle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine.

Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe  
krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke (metall, kivi, betoon, krohv, klaas) ja ümb-  
ruskonda sobivaid fassaadimaterjale. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone, vältida plas-  
tik-katteid.

Hoone(te) eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Saue Vallavalitsusega.
---

##### 4.5.1. Piirete arhitektuurinõuded.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.5. „Arhitektuursed nõuded“ kohaselt tuleb igasuguse ehitustegevuse puhul  
tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsetesse asukohta.

- piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 2  
m kaugusele;
- piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire;
- läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ainult ümber tööstusalade või liiklusaladele müratõkkeks või ohutuse tagami-  
se eesmärgil;
- tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu.

Käesolevas detailplaneeringus on lubatud kruntide piirile rajada kuni 2m kõrgusi piirdeid, põhjendatud vajadusel või-  
vad piirded olla läbipaistmatud. Piirde joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada omavalitsuse arhi-  
tektiga.

#### 4.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesoleva detailplaneeringuala liiklusruumi planeerimisel on lähtutud Eesti standardist 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritud hoonestatavatele kruntidele on kavandatud juurdepääs 1980003 Tammi teelt maha pööravalt rajatavalt  
kvartaliselisel juurdepääsuteelt (tee nime ettepanek - *Rehaka tee*), liikluskorralduslikult kahe-suunalise liiklusega tee.  
Planeeritud transpordimaa krundi (pos nr 11) laiuseks on kavandatud 17 ... 18 m, millele on ette nähtud 6,0 m laiune  
sõidutee ja 2,0 m laiune jalgtee. Detailplaneeringu põhijoonisel märgitud juurdepääsud kruntidele ja platside paigutus  
on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektides.

Transpordimaale on ette nähtud paigaldada kõik vajalikud tehnovõrgud.

#### **Planeeritud tee on ette nähtud avalikult kasutatava erateena.**

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud liiklusmaa krunt pos nr 14 Tammi tee laiendamiseks ning tee äärde  
jalgtee rajamiseks ja piirkonda teenindavate tehnovõrkude paigaldamiseks.

Tammi tee teekaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja servast.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimiskohtade arutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linna-tänavad“ tabelites 9.1 Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivid.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehituse otstarve / brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv (Normatiiv Linnakeskus klass II – IV)	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Äri-tootmishoone / 3640m <sup>2</sup>	15	18
2	Äri-tootmishoone / 4290 m <sup>2</sup>	18	21
3	Äri-tootmishoone / 3800 m <sup>2</sup>	15	19
4	Äri-tootmishoone / 3920 m <sup>2</sup>	15	19
5	Äri-tootmishoone / 4860 m <sup>2</sup>	20	24
6	Äri-tootmishoone / 3840 m <sup>2</sup>	16	19
7	Äri-tootmishoone / 3890 m <sup>2</sup>	16	19
8	Äri-tootmishoone / 3690 m <sup>2</sup>	15	19
9	Äri-tootmishoone / 4600 m <sup>2</sup>	19	21
10	Äri-tootmishoone / 3800 m <sup>2</sup>	15	17
	<b>KOKKU</b>	<b>164</b>	<b>196</b>

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ei ole kavandatud. Parkimiskohtade täpne vajadus ja lahendus määrata hoonete ehitusprojektides.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.4. „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“ kohaselt on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud rajada kruntidele pos nr 1 – pos nr 10 haljaspinda minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast, millest 50% kõrghaljastada.

Haljastuse rajamisega arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Istutatavate puude ja põõsastena on soovitatav kasutada Eestis levivaid liike. Kasutada võib ka puude kitsavõralisi vorme.

Istutatavate puude tüvede läbimõõt peavad olema vähemalt 6 cm ja kõrgus mitte alla 1,5 m. Haljastuse rajamiseks tuleb tagada puudele vajalikud kasvutingimused, tehes igale puustikule 1x1x1m istutusaugud mis täidetakse huumusrikka mullaga (turvast mitte kasutada).

Konkreetne haljastusprojekt, milles anda haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

#### 4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimise kohased detaillahendused esitada hoone(te) ja teede ning platside ehitusprojektides.

#### 4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud ja nõuded tule tõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tule tõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutus-nõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojektis vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tule tõrjevõrjevõruse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, st tootmishoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Arvestuslikult on hoonete välistulekustutusvee vajadus ca 20 l/s 3-tunni jooksul.

Vastavalt piirkonna vee-ettevõtte AS Kovek 11.04.2018 „TEHNILISED EELTINGIMUSED ÜHISVEEVÄRGI JA KANALISATSIOONI TORUSTIKE PROJEKTEERIMISEKS REHAKA KINNISTU DETAILPLANEERINGULE“ p-i 1.4. kohaselt on **tuletõrje veevarustus vajalik lahendada hoonestatavatele kruntidele paigaldatavate veemahutite baasil, millede täitmine on võimalik projekteeritavast ja ehitatavast veevõrgust.**

### **Täpne tulekustutusvee mahutite lahendus anda hoonete ehitusprojekti.**

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

**Hoonete ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Päästemeeti Põhja Päästkeskusega.**

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub vastava ehitusprojekti koostamise käigus. Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrgu/ressursi valdajalt täpsustavad tehnilised tingimused ning projekteeritud lahendused kooskõlastada täiendavalt.

### **5.1.Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrus nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“ ja piirkonna vee-ettevõtte AS Kovek 11.04.2018 tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule.

#### **5.1.1. Veevarustus.**

Käesoleval ajal planeeringuala lähipiirkonnas ühisveevarustus puudub.

Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016 - 2027 (edaspidi ÜVK) kohaselt kuulub Rehaka katastriüksuse planeeringuala Laabi reoveekogumisala hulka (ÜVK arengukava seletuskiri ptk 3.4. Laabi perspektiivne reoveekogumisala ja skeem), **kus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaarendamine põhineb arendajate poolt tehtavatel investeeringutel.**

Rehaka kinnistu detailplaneeringuala veevarustus on Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas 2016–2027 ette nähtud käsitletavast planeeringualast kagusuunas asuva Otsa tee 7 (72701:001:0657) kinnistule rajatava puurkaev-pumpla baasil (Otsa ja Serva kinnistute detailplaneeringus ette nähtud). Otsa tee 7 kinnistule rajatud puurauk on käesoleval ajal eraomandis, kinnistu omanikuga ei ole olnud võimalik saavutada kokkulepet kaevu lõplikuks väljaehitamiseks ja vastavalt ÜVK-le ühiskasutusse andmiseks. Nimetatud planeeringualal ei ole käesolevaks ajaks aktiivset arendustegevust alustatud.

Vastvalt AS Kovek 11.04.2018 „Tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule“ on kogu Vatsla tootmispiirkonna, sealhulgas Rehaka katastriüksuse detailplaneeringu ala veega varustamiseks ette nähtud ühisveevarustuse torustiku rajamine.

Tootmis-äripiirkonna veega varustamine on ette nähtud AS Kovek ühisveevarustuse olemasolevast Vatslaoru aianodusühistu veetorustikust, võimalik ühenduskoht on näidatud käesoleva detailplaneeringu ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni skeemil. Piirkonna ühisveevarustuse toiteturistik rajada ühises kaevikus survekanalisatsiooniga piki Rehaka lõunapoolse naaberkatastriüksuse Põldmäe tee 11 idapiiri (minimaalselt 2,5 m kaugusel sellest ja minimaalsel sügavusel 1,8 - 2,0 m). Vajalik on vastava servituudi seadmine kohaliku omavalitsuse kasuks.

Rehaka kinnistu planeeringualale kavandatud hoonestatavate kruntide arvutuslik veetarbimine on ligikaudu 10...15 m<sup>3</sup>/d.

Veetorustik on ette nähtud paigutada teekattest väljapoole, kruntide liitumispunktid maakraanidega on kavandatud piirist 0,5 - 1,0 m kaugusele transpordimaale.

**Planeeringuala veetorstike rajamiseks taotleda piirkonna vee-ettevõttelt vastavad tehnilised tingimused. Veevarustuse ehitusprojekti täpsustada liitumispunktide asukohad.**5.1.2. Tuletõrjeevarustus.

Planeeringuala hoonete väliskustutusvee vajadus on arvutuslikult 20 l/s 3 tunni vältel.

Vastavalt piirkonna vee-ettevõtte AS Kovek 11.04.2018 „Tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule“ p-i 1.4. kohaselt on **tuletõrje veevarustus vajalik lahendada hoonestatavatele kruntidele paigaldatavate veemahutite baasil**, millede täitmine on võimalik projekteeritavast ja ehitatavast veevõrgust.

Täpne tulekustutusvee mahutite lahendus anda ehitusprojekti. Tuletõrje veevõtukohtad peavad vastama standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

Detailplaneeringus ei ole käsitletud hoonete sisemist tulekustutusvee vajadust. Sisekustutusvee vajaduse mahutite maht ja vee saamise lahendus määrata hoone ehitusprojekti.

5.1.3. Reoveekanaliseerimine.

Planeeritud ala hoonestatavate kruntide arvutuslik reovete vooluhulk on ligikaudu 10 ... 15 m<sup>3</sup>/d.

Käesoleval ajal planeeringuala lähipiirkonnas ühiskanalisatsioon puudub.

Vastavalt Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrusele nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027“ on Laabi tootmispiirkond ette nähtud reovee kogumisalaks. *Seletuskirja p 3.4. Laabi perspektiivne reoveekogumisalala kohaselt on reovee ärajuhtimise osas Laabi reoveekogumisalal võimalikud kaks lahendust. Esimese variandi kohaselt suunatakse reovesi Paldiski mnt äärde Hüüru-Harku survekanalisatsioonitrassi. Teise variandi kohaselt suunatakse reovesi Saue ja Harku valla haldusterritooriumite piirile on planeeritud ühenduspunkt kahe vee-ettevõtja vahel, kus hakatakse mõõtma Harku valda minevat tarbevee kogust ning Saue vallast lähtuva heitvee kogust. Juhul, kui Harku ja Saue vald sõlmivad halduslepinguga kokkuleppe piirkonnale ühise vee-ettevõtja määramises, siis on võimalik vee-ettevõtja tegevust reoveekogumisalal liitsustada. Reovesi juhitakse kahe valla piiril asuvast liitumispunktist edasi Harku valda, Tabasalus asuvasse liitumispunkti. Harku vallas paiknevate reoveetrasside täpne asukoht on Laabi reoveekogumisalala kaardil tähistatud vaid indikatiivselt punktiirjoonega. Mõlemad variandid on seega ÜVK arengukava kohased lahendused reovee ärajuhtimiseks.*

Vastavalt AS Kovek 11.04.2018 „Tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Rehaka kinnistu detailplaneeringule“ on nii Rehaka katastriüksuse kui ka teiste planeeritavate ja olemasolevate äri- tootmisalade teenindamiseks ette nähtud kogu tootmispiirkonda varustava ühiskanalisatsiooni torustiku rajamine.

Tootmis-äripiirkonna ühiskanalisatsioon on ette nähtud AS Kovek olemasoleva Vatslaoru aiandusühistu territooriumil paikneva ühiskanalisatsiooni torustiku baasil, võimalik ühenduskoht on näidatud käesoleva detailplaneeringu ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni skeemil. Piirkonna reovee ärajuhtimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud ühiskanalisatsiooni survetorustiku rajamine planeeringuala lõunapoolse naaberkinnistu, Põldmäe tee 11 idapiirile, paralleelselt planeeritud veetorstikuga. Planeeritud krundile pos nr 7 on kavandatud reovee ülepumpla. Nimetatud pumplasse on kavandatud juhtida ka Rehaka detailplaneeringuala naabruses oleva või rajatava hoonestuse reoveed. Planeeritud ühiskanalisatsiooni survetorule on ette nähtud perspektiivis piirkonna hoonestatud/hoonestatavate kruntide ühendamise võimalus.

Planeeringuala iseoolne kanalisatsioonitorustik on kavandatud plastiktorudest ühises kaevikus veetoriga, vaatlus- ja kontrollkaevudega, mis jäävad ühtlasi ka liitumispunktide kaevudeks.

**Kanaliseerimise ehitusprojektide koostamiseks tellida võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

Kanaliseeritavad tööstusreoveed peavad oma füüsikalistelt- ja keemilistelt näitajatelt vastama kanalisatsiooni eeskirjas nõututele. Kui näitajad ei vasta eeskirjas nõututele tuleb tehnoloogiline reovesi puhastada täiendavalt kohapeal või kokku koguda spetsiaalsesse mahutisse ja välja vedada selleks ette nähtud kohta.

**Peale ühiskanalisatsiooni väljaehitamist ja kasutuselevõtmist on kõigi planeeringuala hoonestatavate kruntide liitumine ühisvõrkudega kohustuslik.**5.1.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Rehaka kinnistu detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimiseks on IB Maa ja Vesi AS koostanud vastava eksperthinnangu, mille eesmärgiks on iseloomustada Rehaka kinnistu detailplaneeringu alalt sademevee ärajuhtimist Harku ojasse, vt Lisa nr 1.

Rehaka planeeringuala pindala koos mõjupiirkonda jääva alaga on ca 7 ha, arvutuslik vooluhulk 270 l/s.

Sademe- ja pinnasvee juhtimisel Harku ojasse jääb Rehaka kinnistu detailplaneeringuala ja Harku oja vahele Tammi tehnoargi detailplaneeringuala, mille realiseerimise perspektiiv ei ole käesoleval ajal veel selge. Seetõttu on toodud eksperthinnangus kaks varianti:

- I variant - sademevesi juhitakse Tammi tehnoargi detailplaneeringualale kavandatud torustikku;
- II variant - sademevesi juhitakse olemasolevate kraavide kaudu Harku ojasse.

Ekspert hinnangu kokkuvõttes on hinnatud, et kõige soodsam variant on Rehaka kinnistu detailplaneeringu alalt liigvee juhtimine Tammi tehnoargi detailplaneeringualale rajatavasse sademevee torustikku. Juhul kui Rehaka kinnistu detailplaneeringu arendamise ajal selleks eeldused puuduvad, st Tammi tehnoargi detailplaneeringualal ei ole lähiajal ette näha vastavate tehnovõrkude rajamist, siis teiseks eelistuseks on sademevee juhtimine olemasolevate kraavide kaudu Harku ojasse, mis eeldab kraavide süvendamist ja settest puhastamist.

Igal krundil peab eraldi välja ehitama drenaaž- ja sadevete kokkukogumiseks vastava süsteemi. Hoonestatavate kruntide ehitusprojektide koostamisel leida võimalused sademevee maksimaalseks immutamiseks omal kinnistul ja/või sademevee kasutamiseks olmes. Vajadusel drenaaž- ja sadeveed juhtida iga krundi piirile kavandatud sadevete liitumispunkti.

Kuna sadevete eelvooluks on looduskeskkond tuleb äri-tootmismaa asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Planeeringuala siseteed sademeveed juhtida piki- ja põikkalletega haljaspinnale. Sõidutee kõrvale on planeeritud drenaažitoru, mis on suunab sademevee olemasolevatesse ja planeeritavatesse kraavidesse.

Sajuveekanaliseerimise projektide vastavatest plasttorudest ja –kaevudest. Restkaevud näha ette settesaaga (liivapüüdja).

**Sademevee ärajuhtimiseks koostada vastav ehitusprojekt, mille ideelahendis eelnevalt kooskõlastada kohalike omavalitsustega ja kinnistute omanikega, kelle kinnistuid lahendus puudutab.**

## 5.2. Elektrivarustus.

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni (käesoleval ajal OÜ Elektrilevi) 01.11.2011 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 196147.

Tehniliste tingimuste kohaselt on Rehaka kinnistu detailplaneeringualale planeeritud objektide elektrienergiaga varustamiseks ette nähtud alale 2-trafoline 10/0,4 kV komplektalajaam. Alajaama toiteks on vajalik olemasoleva Tabasalu-Vääna 10kV fiidri õhuliini asendamine kaabelliiniga, alates Tabasalu 110/10kV alajaamast kuni planeeritud alajaamani. Alajaama teine 10 kV toitefiider on ette nähtud naaberkrundil (Tammi tee 69) asuvast Tammi tee 10/0,4 kV alajaamast.

Planeeritud hoonestatavate kruntide piiridele on ette nähtud jaotus- ja liitumiskilbid ning nende toiteks 0,4 kV kaabelliinid planeeritud alajaamast.

Planeeringuala arvutuslik võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 3x2000A.

Madalpingevõrk alajaamast on ette nähtud maakaabliga, jaotuskilbid ja liitumiskilbid paigaldada võimalusel teemaale.

**Elektrivarustuse ehitamise tööprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.**

OÜ Elektrilevi elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada OÜ-le Elektrilevi liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu

## 5.3. Tänavavalgustus.

Planeeritud planeeringuala siseteede on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine. Täpne tänavavalgustuse rajamise lahenduse esitada tee-ehitusprojekti.

## 5.4. Telekommunikatsioonivarustus.

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted AS (käesoleval ajal AS Telia Eesti) poolt 14.05.2007 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6185694.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on ette nähtud alates Harku-Rannamõisa tee ääres paiknevast kaabli-jaotuskapist TAB 118 ehitada piki Tammi teed 2 avaline kanalisatsioon planeeritava alani. Rehaka kinnistu planeeringualale näha ette 2 avaline sidekanalisatsioon.

**Sidevarustuse ehitamise tööprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused AS-lt Eesti Telekom.**

### 5.5. Soojavarustus.

Piirkonnas kaugkütte võimalus puudub. Hoonete kütmine on võimalik nt gaasikatelde, soojuspumpade, elektrikütte või muu-kütteliigi või erinevate küteliikide kombinatsiooni baasil. Võimalusel tuleks ära kasutada ka tootmistegevusest tulevat soojusenergiat vms. Täpne kütelahendus esitada hoonete ehitusprojektides.

### 5.6. Gaasivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Gaasienergia AS 02.11.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 149 detailplaneeringu gaasivarustuskeemi koostamiseks.

Planeeringuala varustamine maagaasiga on ette nähtud Tammi teel olemasoleva B-kategooria MOP=OP=4,0bar gaasitorustiku D110x10mm baasil. Iga hoonestatava krundi piirile on planeeritud vastav liitumispunkt.

**Gaasitorustiku ehituprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused tehnovõrgu valdajalt.**

## 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Logistiliselt soodsa paiknemisega põhimaanteede lähedal, Saue valla üldplaneeringus määratud arengualal, on antud asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ja eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Rehaka kinnistu detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist negatiivset keskkonnamõju.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktides kehtestatud nõudeid.

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine Looduskaitseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringus kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeritud alal toimuvaid tegevusi tuleb kavandada selliselt, et need ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara.

Detailplaneeringus kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejad maanteel ega läheduses asuvaid elanikke.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Eelnevast lähtudes sobib kavandatud tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritud katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitseliste piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustegevusega;

- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuva, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptaara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenutus ja müük;
- teadustegevus, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 lg lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

- 1) põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- 2) maavara kaevandamine või kaevise rikastamine, maavara geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või kaevandatud maa korrastamine;
- 3) energeetika;
- 4) metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine;
- 5) mineraalsete materjalide töötlemine;
- 6) keemiatööstus;
- 7) toiduainetööstus;
- 8) tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- 9) kummitööstus;
- 10) infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- 11) jäätmekäitlus;
- 12) turismimajandus;
- 13) pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- 14) vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- 15) grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- 16) ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- 17) loomakorjuste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- 18) vee erikasutus;
- 19) puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- 20) keraamika- või klaasitööstus;
- 21) reovee ja setete käitlemine;
- 22) muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Koostatavas detailplaneeringus seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Planeeringualale lähimate elamute väliterritooriumil ei tohi Rehaka katastriüksuse planeeringualale kavandatavast äri- või tootmistegevusest tingitud müra tase ületada 60dBA päevasel ja 45dBA öisel ajal. Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ei tohi ületada 50dBA päevasel ja 40dBA öisel ajal, territooriumil ei või ettevõtte tegutsemisest põhjustatud müratase ületada 65dBA päevasel ja 55dBA öisel ajal. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravatenä.

Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud olemasolevate ühisevõrkude baasil.

Kavandatud planeeringulahendusega suureneb ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademevesi immutada pinnasesse omal krundil. Liigvesi on ette nähtud suunata planeeritud tee maa-alale paigaldatava drenaažitorustikuga piirkonna kraavidesse. Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, siis tuleb kinnistutelt formeeruv sademevesi puhastada omal krundil lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid, va reovee ärajuhtimine, st heitvett käitlev ettevõtte peab omama vee erikasutusluba Veeseaduse § 8 „Vee erikasutus“ alusel.

Hoonete kütmine on ette nähtud lokaalsete gaasikatlamajade baasil või erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, õhksoojuspumbad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Moodustatavatel kruntidel vajadusel viia läbi radooniuuring, hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

Kuna tulevane äri- või tootmistegevuse iseloom planeeringualal pole teada, siis seatakse käesolevas detailplaneeringus tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks õhusaasteluba, vee-erikasutusluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- õhusaasteluba. Atmosfääriõhu kaitse seadus, mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- jäätmeluba. Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes.
- vee erikasutusluba. Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusloa.

**Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et iga konkreetse krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tootmistehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.**

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas.

### Äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad:

- Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena välja nägevaid piirdeid).
- Hea nähtavus vähendab sissemurdumiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine ühenni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdumiste riski.
- Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdumiste riski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdumiste riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösi kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

## 7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda:
  - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
  - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“,
  - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- hoonete ehitusprojektide eskiislahendused esitada omavalitsusele tutvustamiseks ja kooskõlastamiseks koos kavandatava tootmistehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.
- hoonete ehitusprojektides määrata täpsed fassaadide välisviimistluse lahendused.
- piirdeaia joonis tuleb esitada hoone ehitusprojekti.
- hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Lokaalkatlamajale soojakoormusega üle 300 kW tuleb hoone ehitusprojektile lisada välisõhu saasteluba.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Vajalik hoone tulekustutusvee vooluhulk arvutada eelprojekti ja anda tulekustutusvee saamise lahendus.

- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Teede, juurdepääsude ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.
- Pinnasesse immutada on lubatud vaid katustelt ja kergliiklusteelt ärajuhivat sademevett. Reostusohklik sademevesi tuleb enne looduskeskkonda juhtimist puhastada lokaalsetes õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti.
- Konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus.
- **Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.**

## 9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.

- 1 Omavalitsuse, asjast huvitatud poolte ja tehnovõrkude valdajate vahel sõlmitavad kokkulepped (lepingud) teede ja tehnovõrkude rajamise ning rekonstrueerimise finantseerimiseks;
- 2 Kruuntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- 3 Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimistingimuste väljastamine (vajadusel) ja nende projekteerimise alustamine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 4 Ehituslubade väljastamine Saue Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 5 Uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 6 Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine;
- 7 Valmishitatud hoonetele saab taotleda kasutusload, mille väljastamise tingimuseks on punktides 5 ja 6 loetletud ehitiste kasutuslubade olemasolu.
- 8 Peale 90% hoonete kasutuslubade väljastamist lõpetatakse uute juurdepääsuteede ehitamine (rajatakse teekate ülemine kiht ja haljastus);

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikest omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

### Servituutide vajaduse määramine.

Planeeritud kruntide servituudivajadused on selguse huvides esitatud seletuskirjas p 4.3. Kruuntide ehitusõigus

Servituudi seadmise vajadusega alad väljaspool Rehaka kinnistu detailplaneeringu ala:

**Tammi tee** katastriüksusele (72701:001:2113):

- planeeritud gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

**Põldmäe tee 11** katastriüksusele (72701:001:0127):

- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud reovee-survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

**Vatslaoru ühismaa** katastriüksusele (72702:002:0580):

- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud reovee-survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks