



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

8-21

**Algamise
ettepaneku tegija:**

LandB Capital OÜ
Liivalaia tn 33
Tallinn 10118
Harjumaa
e-mail:
allan.tammiste@bravecapital.ee

HARJUMAA, SAUE VALD, ALLIKU KÜLA

**ALLIKU KÜLA INSTITUUDI TEE 134 KINNISTU
NING LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

SAUE 2022

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	4
1.4. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	5
1.5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Planeeritava ala moodustab	6
2.3. Hooned ja rajatised	7
2.4. Haljastus ja liiklus	7
2.5. Tehnovõrgud	7
2.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	7
2.7. Alal kehtiv detailplaneering	8
2.8. Piirangud planeeritaval alal	8
3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV NING SEOS LÄHIALAGA	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
3.2. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	10
3.2.1. Krundi ehitusõigus	10
3.2.2. Arhitektuursed piirangud	10
3.3. Radoon	10
3.4. Haljastus ja heakord	11
3.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
3.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed	11
3.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
3.4.4. Kuritgevusriskide vähendamine	13
3.5. Teed	13
3.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale	13
3.5.2. Parkimine	15
3.6. Tehnovõrgud	15
3.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sademevee lahendus	15
3.6.2. Elektrivarustus	16
3.6.3. Sidevarustus	17
3.6.4. Soojavarustus	17
3.6.5. Tuleohutuse tagamine	17
3.7. Servituudid	18
3.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	18

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa nr: 9550750 (Instituudi tee 134 katastriüksus).

Lisa 2: Elektrilevi OÜ 21.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused 385774.

Lisa 3 Esmar Gaas OÜ 07.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused.

Lisa 4: Elisa Teleteenused AS 02.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr V06-79.

Lisa 5: Transpordiameti 03.12.2021 väljastatud seisukohad nr 7.1-2/21/27180-2 detailplaneeringu koostamiseks

Lisa 6: Teedeprojekt OÜ 22.07.2022 koostatud “Instituudi tee 134 kinnistu detailplaneeringu järgne truubi läbilaskvusarvutus”.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaani M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis M 1:500

Joonis 4: Tehnovõrkude joonis M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Illustratsioon (koostaja: Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhhal OÜ)

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Instituudi tee 134 (72701:001:2075) asub Saue vallas Alliku külas. Kinnistu on ümbritsetud Instituudi tee 132 (72701:001:2073), Instituudi tee L9 (72701:001:2076), Koruserva üldmaa (72701:001:2070), Juuliku-Tabasalu tee L21 (72701:001:2071) ning Instituudi tee 134a (72701:001:2074) katastriüksustega.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht. Aluskaart: Maa-amet (detsember 2021).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 27.10. 2021 korraldusega nr 1121.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021 otsusega nr 40);
- Saue Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldus nr 1121 (detailplaneeringu algatamine);
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Looduskaitseadus;
- Asjaõigusseadus;

- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.”
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- OÜ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhala koostatav Veskimöldre vabaajakeskuse ehitusprojekt (töö nr 2114).
- EXTech Design OÜ 17.11.2021 koostatud Veskimöldre vabaajakeskuse projekt (tehnovõrkude koondplaan, teedehituslik asendiplaan ning vertikaalplaneering), töö nr 2178.
- Selektor Projekt OÜ 18.12.2019 a koostatud Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna KM 5,0-9,0 eskiisprojekt, töö nr P19017.
- Amecon OÜ 11. jaanuar 2022 a koostatud Veskimöldre vabaajakeskuse veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt.
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

1.4. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „Maa-ala plaan tehovõrkudega“ M 1:500 (Rae Geodeesia OÜ, mõõdistatud märts 2021 a. Töö nr: G-21-8, MTR registreering: EEG000460).

1.5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda 2200 m²-lt 2600 m² -le ja muuta hoonestusala paiknemist krundil, et mahutada piirkonnale vajalikke funktsioone ning tagada mugav ligipääs hoonele kõikidest ilmakaartest. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada hoone kõrgust 12 m pealt 18 m peale ning suurendada kõrgust 4 korruseni.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asukoht

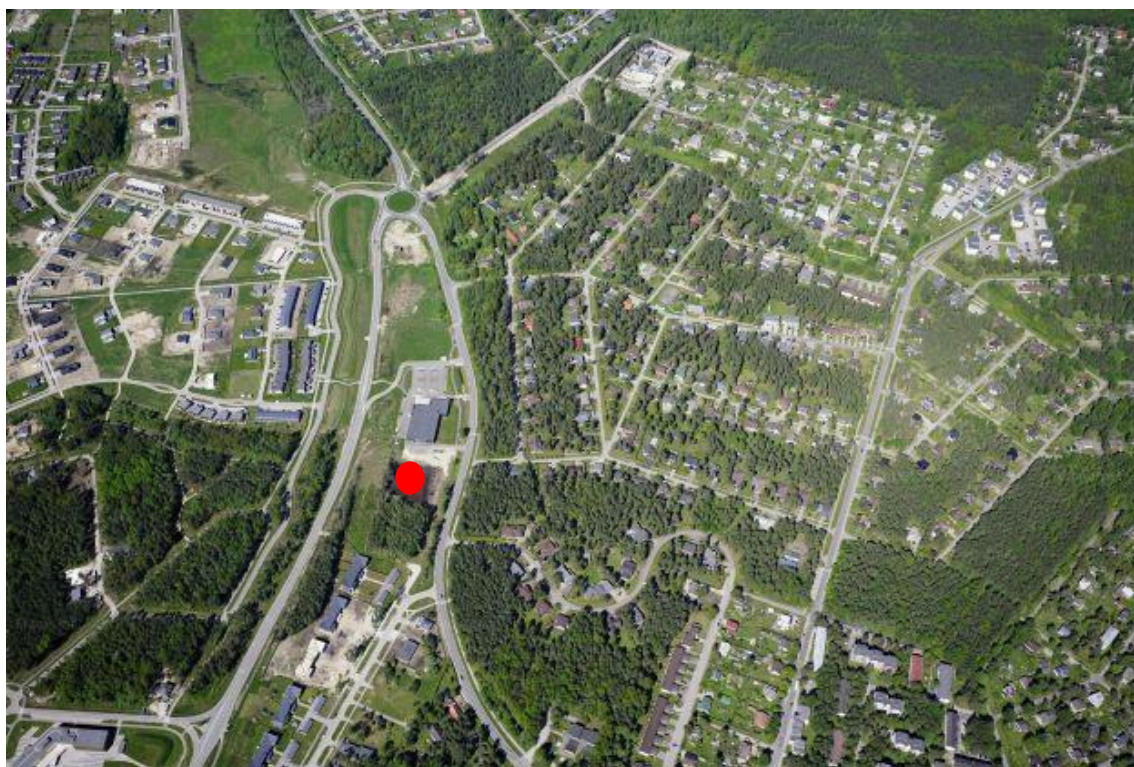
Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Alliku külas, Instituudi tee, Juuliku-Tabasalu tee L15 ning Veskimõldre Kodukeskuse vahelisel alal. Kinnistu piirneb põhjast ärimaaga, lõunast üldkasutatava maaga, idast ja läänest transpordimaaga ning loodesse jääb tootmismaa sihtotstarbega kinnistu. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Instituudi teelt. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,6677 ha.

2.2. Planeeritava ala moodustab

Instituudi tee 134 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 72701:001:2075;
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 9550750;
- katastriüksuse pindala: 6677 m²;
- omanik: LandB Capital OÜ.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.



Joonis 2 ● Planeeritava ala asukoht, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistamise aeg 2021-05-30).

2.3. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, rajatisena (221273515) on registreeritud sissesõiduteed ja parkla. Tehnovõrkudest paikneb Instituudi tee 134 kinnistul madalpingekaabel (tänavavalgustus) ning sademeveekanaliseerimine.

2.4. Haljastus ja liiklus

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Instituudi teelt. Kinnistu absoluutkõrguste vahe on 33,93-36,49. Alal on tehtud raiet ning planeeringu koostamise hetkel ei ole alal kõrghaljastust. Raadamist teostati 07.12.2020 väljastatud loa alusel.


2.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega ning külgneval alal on olemas gaasi-, side- ja elektrivõrkudega liitumise võimalus.

2.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Saue valla üldplaneeringu punkti 4.4 kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 40%. Käesoleva detailplaneeringu täisehitusprotsent on 40%, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Planeeringuala asub kahe suurema magistraali ääres, mis loob soodsa logistilise ühenduse ettevõtlusele. Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud 11401 Laagri-Harku tee L 7 kinnistult, läbi Instituudi tee L9 katastriüksuse. Detailplaneeringuga on hoone kõrguseks määratud 18 m, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga, sest kehtivas üldplaneeringu seletuskirjas ei ole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud. Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.



Joonis 3 Väljavõte Saue valla üldplaneeringu kaardist.  Planeeritava ala asukoht.

2.7. Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtib Laagri aleviku ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3), millega kavandati kinnistutele terviklik elukeskkond ca 200 perekonnale (kinnistute ümberkruntimise teel kavandati antud alale 153 ühepereelamu krunti, 4 üksikelamu maatulundusmaa krunti, 2 maatulundusmaa krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 11 ärimaa krunti kauplusele, kohvikule, spordiklubile ja muudele kaubandus- ning teenindusasutustele, 2 pargikrunti rekreatsioonialaks, 1 parklakrunt, 22 teemaa krunti kohalikele teedele ja tänavatele ning 1 teemaa krunt ala läbivale perspektiivsele maanteele). Säilitati Laagri alajaama krunt, ning lisaks planeeriti veel 6 alajaama või pumbajaama krunti.

2.8. Piirangud planeeritaval alal

- Maakaabelliini kaitsevöönd, piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- 11401 Laagri-Harku tee L7 tee kaitsevöönd.

3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV NING SEOS LÄHIALAGA

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda 2200 m²-lt 2600 m² -le ja muuta hoonestusala paiknemist krundil, et mahutada piirkonnale vajalikke funktsioone ning tagada mugav ligipääs hoonele kõikidest ilmakaartest. Alale planeeritakse kuni neljakorruseline hoone, mille kõrgus on planeeritavast maapinnast arvestatuna 18 m. Parkimine planeeritakse lahendada valdavalt oma krundi piires nii maa peal kui ka hoone all maa-aluses parklas ning lisaks kõrval katastriüksusel Juuliku-Tabasalu tee L21. Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud 11401 Laagri-Harku tee L 7 kinnistult, läbi Instituudi tee L9 katastriüksuse. Planeeritav ala asub tiheastusalal, mille juhtotstarve on määratud ärimaa. Kuna planeeritav vabaaja keskus hakkab paiknema Tabasalu tee ja Instituudi tee vahelisel krundil, saab sellest edaspidi valla atraktiivne maamärk Laagri aleviku sissesõidul. Planeeritav hoone toetab olemasoleva põhjapoolse Kodukeskuse, lõunasse planeeritud seikluspargi ning piirkonna jõudsalt kasvava elanikkonna sidusust, olles eeskätt suunatud kogupere tegevustele ja kogukondliku vaimu tugevdamisele. Sisaldades mitmeid eri funktsioone, aitab see leevendada piirkonna vajadusi ajaveetmise kohtade ja kultuuritarbimise osas ning samal ajal aitab luua piirkondlikku identiteeti, luues oma küla ja kodupiirkonna tunnet. Planeeritavad kogupere ja vabaaja funktsioonid võimaldavad aega veeta oma kodukoha piirkonnas, otsimata alternatiive kesklinnast või mujalt ja vähendavad autode liikumist piirkonnast välja. Alale kavandata vabaaja keskus on planeeritud krundi keskele ühele joonele Instituudi teel 132 paikneva Kodukeskusega. Kahe hoone vahele on planeeritud teenindusjuurdepääsud ja kaubaveod, mis loob võimaluse planeerida projekteeritud hoone ida, lääne ja lõunapoolsed küljed külastajatele mugavalt ligipääsetavaks ning arhitektuurselt esinduslikuks. Tulevikus saavad planeeritav Veskimöldre Vabaajakeskus ja olemasolev Veskimöldre Kodukeskus koos lähi piirkonna inimesi, sh Saku, Saue, Nõmme, Laagri, Keila ja Harku, ühendavaks ja piirkonda tugevdavaks kompleksiks. Üle viietuhande ruutmeetrise netopinnaga keskuses on planeeritud avada kobarkino, mitmesugused spordisaalid, restoranid-kohvikud, laste mängutoad, erinevate suurustega büroopinnad ning kaubandus- ja teeninduspinnad. Hoone katusele rajatakse katuseterrass, mis võimaldab korraldada üritusi aastaringselt. Välialale jäävad jalakäijasõbralikud puhke- ja rekreatsioonialad. Juurdepääsud kergliiklusteedelt on mugavad ja loogilised ning

sõiduautode parkimine on viidud osaliselt maa-alusele korrusele, säilitades maastikku hoone ümber nii spordiks, mänguväljakuteks kui kohvikute terrassideks.

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette kinnistu jagamist.

3.2. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Planeeritavale kinnistule on lubatud ehitada üks kuni neljakorruseline ja katuseharja kõrgusega planeeritavast maapinnast kuni 18 m kõrgune hoone, ehitisealuse pinnaga kuni 2600 m². Hoone tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis.

3.2.1. Krundi ehitusõigus

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 2600 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% Ärimaa (Ä);
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast- 18 m;
- Hoonete arv krundil- 1.

3.2.2. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0 - 15 kraadi;
- Alale piirdeid ei rajata;
- Täisehitus 40%;
- Fassaadimaterjalina on lubatud kasutada puitu, tellist, kivi, betooni, metalli, alumiiniumkomposiit fassaadiplaati, klaasi ja krohvipinda. Kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- Hoone ±0.00 abs kõrgus on 36,60 (täpsustub ehitusprojektis);
- Hoone projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63).

3.3. Radoon

Lähtuvalt Eesti pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30 kBq/m³).

3.4. Haljastus ja heakord

- Krundile ei rajata piiret;
- Planeeritaval alal hoonest ning platsidest vabad alad haljastada. Terviklahenduse saavutamiseks on soovituslik koostada alale haljastusprojekt.

3.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumiseks planeeritakse hoonesisene prügiruum, millele tagatakse prügiauto juurdepääs. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult (arvestada 4 eri liiki jäätmetega), et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Planeeritud on hoonesisene jäätmete kogumine. Lubatud on ka välialale süvamahutite rajamine.
- Liituda Saue valla korraldatud jäätmeveoga.

3.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peab ehitise olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

3.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ühiskondliku hoone püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsemata põhjaveega alaga. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Kinnistu piirkonnad, kus tegevuse eesmärgist lähtuvalt võib tekkida reostust (nt parklad, teed jms) on vaja katta kõvakattega. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki.

Planeeritud ehitise ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitav on vältida mürarikkaid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed. Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

3.4.4. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

3.5. Teed

3.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud kohalikult 11401 Laagri-Harku tee L 7 kinnistult, läbi Instituudi tee L9 katastriüksuse.

Nähakse ette rajada piki Instituudi teed kulgev kergliiklustee (Instituudi tee L9 ja Koru põik katastriüksuse) koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega alates Instituudi tee 134 mahasõidust kuni Koru põik tänaval olemasoleva kergliiklusteeni.

Planeeritav ala paikneb riigitee 11420 Saku - Laagri km 8,10-8,21 lähialal. Riigitee

11420 on Juuliku-Tabasalu ühendustee trassi osa, mida on kavandatud perspektiivselt laiendada 2+2 sõiduradadega teeks. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6163 autot/ööpäevas.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndist väljapool. Riigimaantee kaitsevööndi ulatus on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast (tulenevalt EhS § 71). Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Koostamisel on Juuliku-Tabasalu ühendustee eskiisprojekt, millega ühendustee laieneb osaliselt naaberkinnistule Juuliku-Tabasalu tee L21 (72701:001:2071). Planeeringu joonisele (põhijoonis tehnovõrkudega) on kantud Tabasalu ühendustee eskiisprojektiga määratud perspektiivne 2+2 sõidurajad, teemaa ja sellest tulenev uus kaitsevööndi ulatus.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigiteele tagurdamine ja parkimine ei ole lubatud.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Hoone ehitusprojektis leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

3.5.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Linnakeskuse ala, keskuse klass II kuni IV. Kuna vabaajakeskuse projekt on valmimas, on parkimiskohtade arvutamise aluseks võetud brutopinnad projektis esitatud kasutusfunktsioonide kaupa. Parkimine lahendatakse valdavalt omal kinnistul, osaliselt Juuliku-Tabasalu tee L21 katastriüksusel.

Tabel 1. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Vabaajakeskuse brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv (maapealne / maa-alune)
1	Restoran, kohvik 1pk/ 230m ²	1135	4,9	102 (53 / 49)
	Kino 1pk /20 (istekohale)	198	9,9	
	Spordisaal 1pk/ 70m ²	890	12,7	
	Kauplus 1pk/ 100m ²	1950	19,5	
	Asutus 1pk/ 90m ²	790	8,8	
Kokku:			56	102

Planeeritavale alale nähakse ette ka 82 parkimiskohta jalgratastele, mille hoiukohad kavandada võimalusel sissepääsude lähedusse, võimaldada nende paigutamist varikatuste alla või hoonestuse mahus näha ette vastavad kohad.

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sademevee lahendus

Vee-, sademevee- ning kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Kovek 14.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused.

Veevarustus. Planeeritava hoone veega varustamiseks tuleb välja ehitada veetorustik olemasolevast veeliitumispunkt-maakraanist DN90mm AVL/V-17/MK.

Tarbevee ööpäevane arvutusvooluhulga vajadus võib osutuda suuremaks (QV = kuni 40,0 m³/d) kui tehnilistes tingimustes lubatud 20 m³/d. Sellisel juhul tuleb projekteerimisel lähtuda AS Kovek-i esitatud ettekirjutistest. Hoone veevarustuse tarbijateks on sanitaarseadmed ning köögitehnoloogia.

Reoveekanalisatsioon. Planeeritava ala kanaliseerimiseks on olemasolev liitumiskaev AKLP/K1-9 kinnistu idapiiri taga Instituudi tee maa-alal.

Olmereovee ööpäevane arvutusvooluhulga vajadus võib osutada suuremaks (QK = kuni 40,0 m³/d) kui tehnilistes tingimustes lubatud 20 m³/d. Sellisel juhul tuleb projekteerimisel lähtuda AS Kovek-i esitatud ettekirjutistest. Olmereoveekanalisatsiooni allikateks on sanitaarseadmed ning köögitehnoloogia ning eelvooluks on Instituudi tee de200 olmereovee ühiskanalisatsioonitorustik. Olmereovesi juhitakse isevoolselt mööda projekteeritud kanalisatsioonitorustikku olemasolevasse liitumiskaevu (OK-1, olemasolev kaev vahetada välja).

Sademevesi. Parkimisplatsi ja katuse sademevede äravool lahendatakse olemasolevate kraavituste kaudu, mille eelvooluks on Pääsküla jõgi. Sulanud lume ja sajuveed (ka katustelt) suunata sademeveekanalisatsiooni. Sademevee lahenduse koostamise aluseks on Teedeprojekt OÜ 22.07.2022 koostatud "Instituudi tee 134 kinnistu detailplaneeringu järgne truubi läbilaskvusarvutus", mille kohaselt on tagatud riigitee aluse truubi töörežiim ning varu on 28%. Vaatamata riigitee aluse truubi piisava läbilaskevõime olemasolule, kavandada planeeritavale kinnistule sajuvee vahetiik või imbväljak (näiteks Pipelife Stormbox), mis intensiivse vihmaveesaju korral toimiks buffrina ning ei laseks kohe kogu vihmavett sajuvee äravoolusüsteemi. Võimalik asukoht on esitatud tehnovõrkude joonisel. Läänepoolselt parkimisplatsilt juhitakse sademeveed planeeritavasse vahetiiki (või imbväljakusse). Sademeveesüsteemi toimivuse tagamiseks on oluline, et veeviimariid oleks hooldatud, ehk trupidest ja kraavidest tuleb regulaarselt eemaldada sinna kogunenud sete ja taimestik. Arvutuste kohaselt on sademevee arvutusäravool Pääsküla jõkke tagatud. Vältida sademevede valgumist naaberkinnistutele. Kraavi juhitavad sademeveed peavad läbima nõuetekohase puhastuse.

3.6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 21.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 385774. Alale nähakse ette elektritoide jaotusjaamast 9221: (Saue). Tarbimiskoha Instituudi tee 134 liitumiseks Elektrilevi projekteerib ja ehitab välja liitumispunkti kinnistu piirile planeeritavasse liitumiskilpi. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide ja kilbi täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti.

3.6.3. Sidevarustus

Sidelahenduse koostamise aluseks on Elisa Teleteenused AS 02.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr V06-79. Planeeritava hoone sideühenduseks tuleb projekteerida ja välja ehitada Ø100mm läbimõõduga siledaseinaliste plasttorudega sidekanalisatsioon, mis tuleb ühendada Instituudi tee 134 krundi piirile toodud sidetoriga (mõõtmispunkt nr 97 asendiplaanil, pinnases tähistatud pallmarkeriga). Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1m.

3.6.4. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ 07.09.2021. a väljastatud tehnilised tingimused. Kinnistu gaasivarustus on ette nähtud Instituudi tee L9 maa-alale rajatud Ø110 mm B-kategooria (MOP=OP=5 bar) gaasitorustiku basil. Kinnistule kavandatava hoone küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks on vaja välja ehitada liitumispunkt, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

3.6.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuded. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Lähim hüdrant asub Instituudi tee 134 läheduses Instituudi teel. Kuna uue kergliikustee projekteerimisega tõstetakse ka maapinda, jääks olemasolev hüdrant kergliiklustee alla. Seetõttu on projekteeritud hüdrandile uus asukoht kergliiklustee kõrvale.

AS Kovek võrgus on tagatud 10 l/s tulekustusvett. Ülejäänud vajaminev tuletõrjervee kogus lahendata projekteerimise käigus mahutite baasil ja kooskõlastada Päästeametiga.

3.7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Juuliku-Tabasalu tee L21 (72701:001:2071)	Pos 1 (Instituudi tee 134)	Reaalservituut (planeeritav)	Reaalservituut annab õiguse rajada, hooldada ja kasutada parkimisala ning sademevee-torustikku.

3.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine, sh ehitatada välja piki Instituudi teed kulgev kergliiklustee (Instituudi tee L9 ja Koru põik katastriüksuse) koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega alates Instituudi tee 134 mahasõidust kuni Koru põik tänaval olemasoleva kergliiklusteeni. Planeeritav kergtee rajatakse asfaltbetoonkattega, mille laiuseks on vähemalt 3 m;
- Hoone ehitusloa väljastamine;
- Hoone ehitus;
- Võõrandada Juuliku-Tabasalu L21 transpordimaa kinnistu tasuta Vallale enne detailplaneeringuga kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamist;
- Hoonele kasutuslubade taotlemine.

4. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastav- koostööd tegev organisatsioon/ krundi omanik/ piirinaaber	Kooskõlas-tuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus, originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Martin Õunapuu	05.04.2022 nr 7.2-3.1/1307-2	Kooskõlastatud Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	-
2	Elektrilevi OÜ, Maie Erik	07.03.2022	Kooskõlastatud tingimused: 1) Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	Märkusega arvestada
3	Elisa Teleteenused AS	12.05.2022 nr 220507	Kooskõlastatud.	Allkirjastatud digitaalselt, kinnitusleht lisatud tabelile	-
4	Esmar Gaas OÜ	14.03.2022.a. nr. 1133-EG	Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud järgmistel tingimustel: 1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt; 2) torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel; 3) planeeringu alale kavandatava hoonestuse	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	Arvestada märkustega

			<p>küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida gaasijaotusvõrgu valdajaga gaasijaotusvõrguga liitumise leping;</p> <p>4) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p> <p>5) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.</p>		
--	--	--	---	--	--