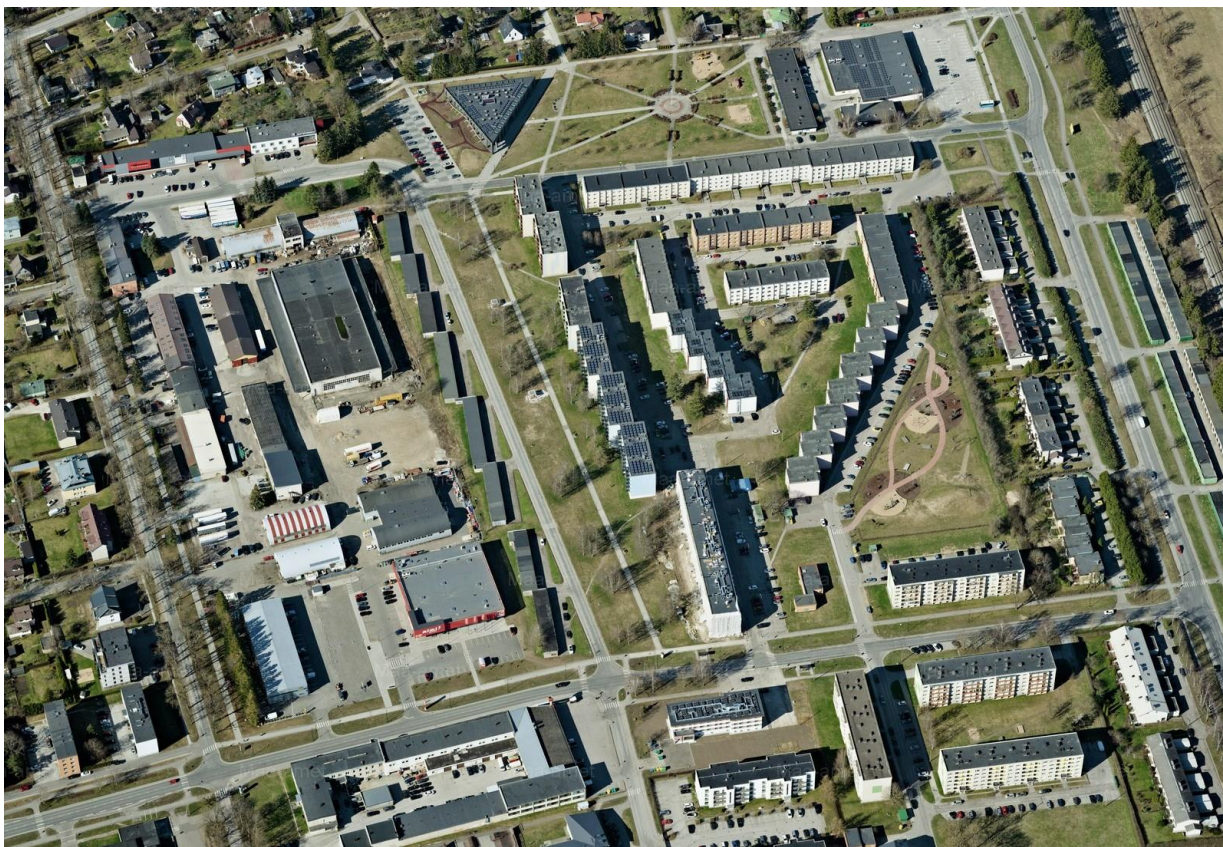


PÄRNASALU TN 23 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, SAUE VALD, SAUE LINN

KINNISMÄLESTIS: Saue mõisa park, 18-20 saj kinnismälestise registri nr 2962

HUVITATUD ISIK: OÜ Samesti Metall (registrikood 10224172)

DP KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

E-post: taimi.kirs@gmail.com

Tel: +372 5203279

/digitaalselt allkirjastatud/



Töö nr: HDP-06/2021

<i>SELETUSKIRI</i>	3
1. <i>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</i>	3
2. <i>PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD</i>	3
2.1. <i>ASUKOHT</i>	3
2.2. <i>PINNAS</i>	4
2.3. <i>RELJEEF JA HALJASTUS</i>	4
2.4. <i>HOONESTUS</i>	4
2.5. <i>TEED</i>	4
2.6. <i>TEHNOVÕRGUD</i>	4
2.7. <i>KEHTIVAD PIIRANGUD</i>	4
3. <i>SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA</i>	5
4. <i>PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED</i>	5
5. <i>DETAILPLANEERINGU LAHENDUS</i>	6
5.1. <i>ÜLDISED PÕHIMÕTTED</i>	6
5.2. <i>KRUNDI EHITUSÕIGUS</i>	6
5.3. <i>ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED</i>	6
5.4. <i>VERTIKAALPLANEERING</i>	7
5.5. <i>INSENERTEHNILINE LAHENDUS</i>	7
5.5.1. <i>VEEVARUSTUS</i>	7
5.5.2. <i>REOVEEKANALISATSIOON</i>	8
5.5.3. <i>SADEMEVEE LAHENDUS.</i>	8
5.5.4. <i>TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED</i>	8
5.5.5. <i>ELEKTRIVARUSTUS</i>	9
5.5.6. <i>TELEKOMMUNIKATSIOON</i>	9
5.5.7. <i>SOOJAVARUSTUS</i>	9
6. <i>HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD</i>	10
7. <i>RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED</i>	10
8. <i>KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD</i>	11
9. <i>PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED</i>	11
10. <i>DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD</i>	11
11. <i>PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</i>	12
II <i>DETAILPLANEERINGU JOONISED</i>	13

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
 - Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40;
 - HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#))
 - Saue linn Pärnasalu tn 23 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine, algatatud Saue Vallavalitsuse 23.11.2022 korraldusega nr 1248.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Saue valla jäätmehoolduseeskiri (Saue Vallavolikogu 26.09.2019. a määrusega nr 31);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - Topo-geodeetiline alusplaan (OÜ GEOPLUS töö MP-697/03-23 15.03.2023);
 - Seoses sademeveekanaliseerimisega teostati täiendav topo-geodeetiline mõõdistus Geoalus OÜ poolt (töö nr 23-G222 31.05.2023).
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
 - Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ning määrata moodustatavatele elamu- ja ärimaa krundile ehitusõigus korterelamu-ärihoone rajamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

*Planeeringualasse on kaasatud osaliselt Pärnasalu tänav T2 maaüksus (katastritunnusega 72801:002:0177, munitsipaalomand), mida pärast detailplaneeringu kehtestamist ei moodustata, kuid antud maaüksuse piires on huvitatud isik kohustatud rajama lillevälja ning istumiskoha.

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas alljärgnevat maaüksust:

Maaüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Pärnasalu tn 23	72801:002:0076	7237302	2075m ²	50% tootmismaa 50% ärimaa	OÜ Samesti Metall

*Planeeringualasse on kaasatud osaliselt Pärnasalu tänav T2 maaüksus (katastritunnusega 72801:002:0177, munitsipaalomand), mida pärast detailplaneeringu kehtestamist ei moodustata, kuid antud maaüksuse piires on huvitatud isik kohustatud rajama lillevälja, istumiskoha ja asfalteeritud juurdepäsu tee.

Planeeritavat maa-ala piirnevad maaüksused on:

72801:002:0177	Pärnasalu tänav T2	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
72801:002:0086	Pärnasalu tn 25	TOOTMISMAA SIHTOTSTARBEGA
72801:002:0083	Pärnasalu tn 27	TOOTMISMAA SIHTOTSTARBEGA
72801:002:0114	Keskuse tn 6	ÄRIMAA SIHTOTSTARBEGA
72801:001:0144	Keskuse tänav	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
72801:002:0077	Pärnasalu tn 21	ÄRIMAA SIHTOTSTARBEGA

2.2. PINNAS

Maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi või veepideme iseloomustus on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lõheliste ja karstunud kivimite erineva veeandvusega veekihtide avamused.

Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal.

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritava ala reljeef on kirde-edela suunaline, jäädes absoluutkõrgustelt 35,67m -36,25m vahele. Pärnasalu tn 23 maaüksus, suurusega 2075 m², on 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega, millest õuemaad on 1743 m² ja muu maa moodustab 332 m².

2.4. HOONESTUS

Pärnasalu tn 23 maaüksusel olevad ehitised ja rajatised.

Nr	Ehitisregistrikood	Nimetus	Pindala m ²
1	116060063	Admin ja tööstushoone	796,0
2	120260683	Hoone	557,4
3	220301720	Rajatis-tootmishoone juurdepääs	59,0
4	220310555	Rajatis-katus-varjualune	557,4

2.5. TEED

Juurdepääs planeeringu alale on tagatud 7280045 Pärnasalu tänavalt.

2.6. TEHNOVÕRGUD

Pärnasalu tn 23 maaüksus omab liitumist vee- ja kanalisatsioonitrassiga, liitumine elektri, side ja kaugküttega.

Kinnisasja läbivad 0,4kv ja 10kv elektri kaabeliinid ning elektri liitumiskilp, mis teenindab ka naaberkinnisasja. Kinnisasja hoones paikneb piirkonda teenindav sidekapp ning kinnisasja läbiv sidekaabel.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitselised kitsendused.

Kultuurmälestised riikliku registri andmetel piirneb planeeritav ala Saue mõisa pargi kaitsevööndiga. 18.-20. sajandi Saue mõisa, mis on kultuurimälestiste registri kohaselt kinnismälestise nr 2962.

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Ehitusseadustiku § 71 ütleb, et tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit ning kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Antud detailplaneeringuga on Pärnasalu tänava kaitsevöönditeks määratud äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Kinnisasja läbiva o,4kv ja 10kv elektri kaabeliini kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole. Kinnisasja läbiva siderajatise kaitsevöönd 1m siderajatise teljest.

3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Pärnasalu tn 23 maaüksus tiheasutusallas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. alusel iseloomustab keskuse maa juhtotstarvet mitmekesisus ning erinevate kasutusvõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Päärdeaegade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada, et kui planeeritava alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb eskiisi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusega. Kortereelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala paikneb Saue linna ühe põhilise ja liikluseks enamkasutatava Pärnasalu tänava ääres. Pärnasalu tänava lõunapoolses servas asuvad valdavalt 3-5 korruselised korterelamud ning põhjapoolsel küljel kuni 2 korruselise äri- ja ühiskondlikud hooned.

Kontaktvööndisse jäävad Saue Vallavalituses hoone, toiduainete kauplus ja mööbli- ja mööblipoed. Saue Vallavalituse hoonest kirde ja kagusuunas asuvad Noortekeskus koos skatepargiga ja raudtee suunas liikudes Saue Midrimaa lasteaed.

Kontaktvööndis annab olulise osa Pärnasalu tänava lõpus asuv Saue mõisa park koos sealsete muinsuskaitsete hoonetega. Saue mõisa pargi territoorium on kultuurimälestise ala ja selle kaitsevöönd ulatub piki Pärnasalu tänavat kuni Vana-Keila tänavani.

Kontaktvööndi alal domineerib elumumaa ja Saue mõisa pargi territooriumil kaitsealuse maa sihtotstarve. Tule tänava ääres asuvad elamu, elamu- ja äri, sotsiaalmaa ning tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Pärnasalu ja Koondise tänava vahelisel alal paiknevad äri ja tootmismaa kasutusotstarbega kinnistud.



Joonis 1 Kontaktvööndis kehtestatud ja algatatud detailplaneeringute kohta

1. Ridva tn 15 mü. dp, kehtest. 16.12.2004 otsusega nr 165
2. Kütise tn 6 mü. dp, kehtest. 15.02.2001 otsusega nr 43
3. Kütise tn 8 ja Pärnasalu põik 1a kinnistute dp, kehtestatud 19.09.2013 otsusega nr 186
4. Keskuse tn 1 dp, algatatud 10.08.2022 korraldusega nr 856
5. Pärnasalu tn 11 territooriumi dp, kehtestatud 20.04.2000 otsusega nr 19
6. Tule tänav 8 ja 10 kinnistute ja lähiala dp, kehtestatud 10.07.2019 korraldusega nr 845
7. Pärnasalu 30a kinnistatud dp, kehtestatud 23.09.2015 korraldusega nr 331
8. Pärnasalu tn 31 ja lähiala dp, kehtestatud 23.09.2004 otsusega nr 139
9. Koondise tn 20 dp, kehtest. 16.10.2008 otsusega nr 156
10. Sauepargi tn 1a territooriumi dp, kehtestatud 23.09.2004 otsusega nr 140
11. Koondise tn 19 ja lähiala dp, kehtest. 01.07.2004 otsusega nr 127
12. Pärnasalu tn 23 dp, algatatud 23.11.2022 korraldusega nr 1248

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Planeeringu eesmärgiks on:

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehovõrkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- lahendada planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi %	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/lahtutavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve kü. liikide järgi
1	EK 80%, ÄK 20%	1492	72801:002:0076	-1492	50% tootmismaa 50% ärimaa
2	LP 100%	583	72801:002:0076	-583	100% transpordimaa
3	LT 100%	1295	72801:002:0177	-1295	100% transpordimaa

EK- korterelamu maa; LT-tee ja tänava maa; LP-parkimisehitise maa

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus-	Suurim hoone kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Tulepüisivus	Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandata
1	1492	500	662	4	14m	1	EK 80 ÄK 20	E 80 Ä20	2000	TP2	23/17
2	583	-	-	-	-	-	LP 100	L 100	-	-	-/14
3*	1295	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, Ä-ärimaa, L-transpordimaa.

*Ajutine transpordimaa krunt, mida pärast detailplaneeringu kehtestamist ei moodustata.

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatav hoone peab sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoone arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust.

Hoone olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Hoone projekteerida maksimaalselt nelja maapealse korrusega, kusjuures korterelamu esimesele korrusele planeerida lisaks panipaikadele ka lukustatav jalgrataste ja lastekärude hoiuruum.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.
- Katusekalle 0-20°
- Fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjal vaba.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Aiad ja piirded

Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud.

Teed ja platsid

Juurdepääs planeeringu alale on tagatud 7280045 Pärnasalu tänavalt. Planeeringuga on kavandatud Pärnasalu tn 23 (72801:002:0076) ja Pärnasalu tn 27 (72801:002:0083) kinnisasjade vahele jääv asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja sisetee (katendi laius 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema detailplaneeringualal kuni peale- ja mahasõiduga Pärnasalu tänav T2-le. Lisaks on ette nähtud mahasõit Pärnasalu tn 23-le kasutades olemasolevat mahasõitu.

Lääne – ja kirdepoolsed parkimiskohad (kokku 17 kohta) kavandatakse korterite ja äripinna omanike tarbeks, idapoolsed parkimiskohad (14 kohta) kavandatakse avalikuks kasutuseks ja antakse tasuta üle Vallale. Parkimiskohad soovituslikult rajada murukivisillusega.

5.4. VERTIKAALPLANEERING

Vertikaalplaneerimisega vältida vihmavee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisega kogutakse alalt kokku vihmaveed ja tagatakse sademevee ärajuhtimine tsentraalsesse Saue linna vihmaveekanalisesse. Parkimisplatsidelt tulevad sademeveed juhitakse enne tänavavõrku juhtimist läbi õli-liivapüüdurite.

5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Vastavalt AS Tallinna Vesi 06.07.2023 kooskõlastusele nr PR/2339393-1 kuuluvad veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

5.5.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 5.0 \text{ m}^3/\text{d}$. Veevarustus tagatakse vastavalt AS-i Tallinna Vesi tehniliste tingimustele 07.03.2023 PR/2307271-4. Planeeringuala olmevesi on lahendatud Pärnasalu tn d110 mm veetorst. Pärnasalu tn 23 maaüksuse liitumispunkt veetrassiga paikneb *Saue linnas Pärnasalu tn 23 maaüksuse ja lähiala detailplaneering töö nr HDP-06/2021* lk 7

maaüksuse lõuna piiril, maaüksuse sissesõidutee ääres. Planeeritava krundi sisene d40 mm olemasoleva veetoru asendatakse d50 mm toruga, et tagada planeeritud uuele hoonele ühtlane veesurve. Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Pärnasalu tn 21 kinnistu kohal paiknevast hüdrandist. Piirkonnas tagatakse normaalolukorras vabarõhu 310 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

5.5.2. REOVEEKANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 5.0 m³/d. Kanalisatsioonitorustikuga liitumine tagatakse vastavalt AS-i Tallinna Vesi tehniliste tingimustele 07.03.2023 PR/2307271-4. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovee kanaliseerimisel on eesvooliks Keskuse tn d250 mm ühiskanalisatsioonitoru. Olemasolev kanalisatsioonitorustik rekonstrueeritakse kuni Keskuse tn d250 mm kanalisatsioonitorustikuni.

Tänavamaal oleva kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimise mahud:

- reoveekanaliseerimine DN200 37m
- reoveekanaliseerimise liitumiskaev koos ühendustorudega DN150 2 tk

Keskuse tn 6 maaüksusel oleva kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimine:

- reoveekanaliseerimine DN150 16m
- reoveekanaliseerimise liitumiskaevu koos ühendustorudega DN150 1 tk

Planeeritava elumumaakrundi sisene vee- ja kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse hooneprojekti käigus.

5.5.3. SADEMEVEE LAHENDUS.

Sademeveekanaliseerimine – hoone katusetel, platsidelt ja teedelt kogutakse restrennidest vihmavesi kokku ja suunatakse plasttoruga Tule tänava d400 mm sademevee eelvoolu kaevu. Pärnasalu tn 23 maaüksuse piirist 1m kaugusele on planeeritud liitumiskaev, mis tagab ligipääsu survepesuautole. Kruntidelt kokku kogutavate sademeveehulk täpsustatakse ehitusprojektiga. Vajadusel juhitakse sademevesi enne tänavavõrku juhtimist läbi puhverreservuaari, et piirata eelvoolu suunatava sademevee kogused tsentraalse sademeveetoru vastuvõtuvõimele vastavaks. Kinnistu asfaltpindadelt kogutud sademeveed puhastada enne eelvoolu suunamist oma kinnistul asuvas õli-liivapüüdjas, restkaevud näha ette settekogumise osaga (nn kottkaevud). Jalgradadelt kogunev sademevesi juhtida kalletega haljasaladele ning immutada pinnasesse oma kinnistul.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada kaitsemeetmeid. Saue valla poolt sademevee kogumise teenustele tariifide kehtestamisel tuleb kinnistu omanikul sõlmida teenuse pakkujaga vastav tarbimisleping. Projektlahendus esitada Saue vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

5.5.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava korterelamu maksimaalne kõrgus on 14m. Hoone maksimaalne korruselisus on 4.

Planeeritava hoone tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad.

- Hoone kasutamistarve I kasutusviis |
- Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2
- Tuleohutuskuja naaberhoonetega min 8 m

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse ehitusprojektides juhitudes eeltoodust ja kooskõlas Siseministri määrusega nr 17/2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Vajalik kustutusvesi Q=10 l/s 3 tunni jooksul saadakse Tallinna tüüpi tuletõrjehüdrandist nr 7016, mis paikneb planeeringu ala lõuna piiri lähistel, Pärnasalu tn 21 maaüksuse ees.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

„Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ vastavalt siseministri määrusele nr 10.

5.5.5. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 435171 23.12.2022.

Pärnasalu tn 23 elektriliitumine lahendatakse olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Pärnasalu tn 23 olemasolev liitumispunkt (peakaitsmega 3x160A) asub jaotuskilbis 22906JK (jaotuskilp asub Pärnasalu tn 21 kinnistul).

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimisel arvestada võimalusega päikeseenergia tootmisega, mis võimaldaks paigaldada kahesuunalise elektriarvesti omatoodetud elektrienergia müügiks.

5.5.6. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringualale on planeeritud 15 perspektiivset telekommunikatsiooni abonenti. Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside-, või nende ühisiini. Kui kasutada näiteks Eesti Telekom'i kolmikpaketti, saab ühe telekommunikatsiooni liini kaudu lahendada ka TV-programmide vastuvõtu. Vastavalt Telekommunikatsiooniseadusele on operaatori valik vaba, kuid peab arvestama, et operaatorid(teenusepakkujad) kasutavad erinevaid edastussüsteeme, mistõttu mõne operaatori teenustega liitumine võib osutuda tunduvalt kallimaks kui teisega. Telekommunikatsiooniks tulevad abonendid ühendada telekommunikatsioonivõrguga.

Detailplaneeringule on väljastatud Telia Eesti AS poolt tehnilised tingimused nr 37549492, mille kohaselt tuleb sideühenduseks välja ehitada 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon sidekaevust nr k870. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm.

Hoone sisevõrgud projekteeritakse ja ehitatakse Tellija vahenditest. Hoonesse paigaldada vajalikumahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas või selle läheduses peab olema paigaldatud või võimalus paigaldada elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

Olemasolev Telia sidekapp, mis asun Pärnasalu tn 23 hoones tuleb hoone lammutamisel ringi tõsta Keskuse tänava piirile koos piirnevate alade ühendustega. Tehniline lahendus esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

5.5.7. SOOJAVARUSTUS

Kinnistu soojavarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused DP 102-23, mis on väljastatud kirjaga 08.02.2023 nr 3-2. Planeeritud ühenduskoht kaugküttega on planeeringuala lõunapiiril kulgevast olemasolevast kaugküttetrassil olevast ühenduskohest.

Soojustorustiku sisend peab olema ruumis, kuhu paigaldatakse soojusmõõtur ja sojussõlm. Võrgu ja Soojustorustiku trassile on määratud servituudi vajadus alale laiusena 5m ja ulatusega kuni Tarbimiskoha välisseinani.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada soojakoormused ja taotleda täiendavad tehnilised tingimused Adven Eesti AS-lt.

Pärast liitumislepingu sõlmimist ning enne Võrgu ja Soojustorustiku ehitamist sõlmivad Võrguettevõtja ning kinnistu omanik isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu torustike ehitamiseks, omamiseks, remontamiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks.

6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava ala elumumaa kagu piiril olev kuusepuuhekk säilitada. Planeeringualasse kaasatud transpordimaale rajada madalhaljastus ja istumisala.

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Jäätmed tuleb koguda liigiti.

Sorteeritud jäätmete kogumine (sh. ehitusperioodil) toimub krundil, vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 26.09.2019 Saue Vallavolikogu määrusega nr 31). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Tagada jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Süvamahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutite täpne asukoht näidata ette ehitusprojekti. Arvestada jäätmemahutite asukoha planeerimisel Saue valla jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud nõudeid.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, jäätmemahutite paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud süvamahutite soovituslik asukoht.

7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrausa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi riski tase.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal.

Hoone projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. **Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 Radoon ja selle allikad järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.**

Detailed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoone projekteerimisel.

8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuse jagamine ja sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 3) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
- 4) olemasolevate tootmis ja ärihoonete lammutamine;
- 5) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoone ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Rajatavad hoone tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et kortermaja rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liikluseduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura 2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekoguse või müra- ja vibratsioonitaseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, müra- ja vibratsioonitaseme suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

11. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A4

Joonis_3_Tugiplaan_A3

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega