

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	3
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
3	ÜLDOSA	3
3.1	Planeeringu koostamise alused	3
3.2	Menetlusdokumendid.....	3
3.3	Algamise korralduse lähteseisukohad.....	4
3.4	Planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed	5
3.5	Võrguvaldajate tehnilised tingimused.....	5
3.6	Eesti Standardid	5
3.7	Planeeringu käigus tehtud koostöö tabel	6
4	PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	11
5	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	12
5.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	12
5.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	14
5.3	Hoone kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	14
5.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	14
5.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	16
5.5.1	Puittaimestiku haljastusväärtus	16
5.5.2	Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja täiendamiseks	16
5.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	17
5.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	17
5.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	19
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	20
6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	20
6.1.1	Üldosa.....	20
6.1.2	Veevarustus	20
6.1.3	Tuletõrjerveevarustus	20
6.1.4	Kanalisatsioon	20
6.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	21
6.3	Sidevarustus	22
6.4	Soojusvarustus	22
7	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	23
7.1	Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused.....	23
7.1.1	Muud kehtivad kitsendused.....	23
7.2	Kavandatud kitsendused ja isiklikud kasutusõigused	23
7.2.1	Juurdepääsuservituutude, isikliku kasutusõiguse ja avaliku käsitamise vajadus.	23
7.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	23
8	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	23
8.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	23
8.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	24
8.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	24
8.2.2	Tuleohutusnõuded	27
8.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	27
8.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	28

9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	29
9.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	29
9.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	29
9.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	29
9.4 Vastavus üldplaneeringule	29
9.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	30
9.6 Vastavus tuleohutusnõuetele.....	31
9.7 Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga	31
10 PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	33
10.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	33
10.2 Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped	33

II GRAAFILINE OSA

1 Asukohaskeem	GP-01
2 Tugiplaan	GP-02
3 Põhijoonis	GP-03
4 Liikluskorraldus lähiaastatel	GP-03 joon 4
5 Perspektiivne liikluskorraldus	GP-03 joon 5
6 Tehnovõrkude koondplaan	GP-05

Vanamänniku kinnistu illustratiivne materjal

Detailplaneeringu tinglik hoonestuse ruumilise asendiskeemi pildid 2-1 lehel.

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala paikneb Saue, Alliku külas Koru ja Saueaugu kinnistute vahetus läheduses Juuliku-Tabasalu ühendustee riigitee 11401 Laagri-Harku ääres. Ala on hoonestamata, osaliselt haljastatud ja juurdepääsuga Kotka teelt. Vanamänniku kinnistu (katastritunnus 72701:001:0732) suurusena 6,69 ha külgneb oleva riigiteega 11401 Laagri-Harku km 2,3-3,0, ligi 700 meetri ulatuses, mis jääb Juuliku-Tabasalu ühendustee trassile. Kinnistu asub Laagri alevikust ca 1 km kaugusel, kinnistu Laagri poolsele servale asub ringristmik, mis ühendab Laagri-Harku riigiteed Laagri ümbersõidutee kaudu Pärnu maanteega.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Eesmärk on lisada piirkonda linnaliselt aktiivset avalikku ruumi, kavandada kasutamata ala esinduslikuks, korrastatuks ja naaberaladega seostatuna elavaks ärikeskuseks.
- Eesmärk on muuta piirkond linnaehituslikult mitmekesisemaks ja aidata kaasa piirkonna arengule.
- Eesmärk on määrata ehitusõigus Vanamänniku kinnistul moodustuva krundi hoonestamiseks ärihoonetega.
- Eesmärk on luua jalakäijatele turvalised liikumistingimused.
- Eesmärk on eraõigusliku isiku maast kavandatavatele tänavatele määrata avalik kasutus.
- Eesmärk on kavandada hoonestus, mida on võimalik etapiviisiliselt ehitada.

3 ÜLDOSA

3.1 Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Saue valla üldplaneering, kehtestatud 28.06.2021 otsusega nr 40;
- Saue Vallavalitsuse 23.mai 2017 korraldus nr 365 „Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“;
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026;
- Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029.
- Roadplan OÜ töö nr 21059 (vers 02.12.2022) „Riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni-Harku lõik ja Harku eritasandiline ristmik“. (e-kiri 21.01.2023).

3.2 Menetlusdokumendid

- Saue Vallavalitsuse korraldus 23.mai 2017 nr 365 „Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“. Saue vallaleht KODUVALD nr 2, veebruar 2017a väljavõte.
- HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmis kohta ja EELKOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta, 24 märts 2017 a.

- Lisakokkulepe nr 1 (sõlmitud 23.05.2022 nr 4-11.8/227/2017-1).
- Lisakokkulepe nr 2 (sõlmitud 30.05.2023 nr 12-2.14/7/2023).
- Maanteeameti kiri 12.07.17. nr 15-2/17-00012/389 „ Saue vald Alliku küla Vanamänniku kinnistu detailplaneering“.
- Maanteeameti kiri 20.04.2018 nr 15-2/18/19532-1 „Vanamänniku kinnistu detailplaneeringuga seoses Juuliku-Tabasalu ühendustee eelprojekti liiklussõlme lahenduse muutmise“.
- Maanteeameti kiri 23.10.2019 nr 15-2/18/19532-7 „Vanamänniku kinnistu detailplaneeringuga seotud Juuliku-Tabasalu ühendustee eskiisprojekt“. (vt lisa joonis 19017 AP.dwg).
- Maanteeameti kiri 16.10.2020 nr 15-2/20/46117-2 „Seisukohtade väljastamine Saue vald Alliku küla Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“.

3.3 Algamise korralduse lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamine algatati Saue Vallavalitsuse korraldusega 23.mai 2017 nr 365 „Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.

Algamise korralduses määratud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks:

- Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
- Planeeringuga tagada planeeritavate hoonete esinduslik välisilme;
- Planeeringuga tagada rohekoridori säilimine, kuhu hoonestust mitte kavandada;
- Planeeringuga kavandada juurdepääs Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku kaudu;
- Planeeringu koostamisel arvestada maa-alaga (Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevööndi ulatuses, arvestuslikult 30 meetri laiusega), mis annab võimaluse perspektiivis Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega;
- Planeeringu koostamise käigus tuleb teha kinnistul dendroloogiline eksperthinnang ning asendusistutuse kava. Haljastuse osakaal planeeringualast peab olema vähemalt 35%, millest kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 70%;
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- Detailplaneeringu ala hoonete küte lahendada lokaalse gaasiküttega, lisaks võib lahendada maasoojuspumpadega;
- Teha koostööd Maanteeametiga;
- Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;

- Lisa kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel.

3.4 Planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, koostatud Vello Kruus, töö nr M59-17
- Vanamänniku kinnistu dendroloogiline ekspertiis, kootaja Peep Moorast, 19.03.2020a. (parandatud 11.12.23 puistu number).
- Selektor Projekt OÜ „Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0 - 9,0“ eskiisprojekt, töö P19017 31.10.2019, joonis AP-1

3.5 Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilised tingimused, 29.05.2020. LISA 4 tehnilistele eeltingimustele Alliku külas Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks, 05.01.2021.
- Esmar Gaas OÜ poolt 06.03.2020 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks.
- Elektrilevi OÜ poolt 15.06.2022 nr 413551 väljastatud tehnilised tingimused
- Telia Eesti AS poolt 04.07.2022 nr 36619198 väljastatud tehnilised tingimused
- Piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud 08.04.2020 ja täpsustav lisa 4/05.01.2021 ÜVK-osa tehniliste tingimuste täpsustamise kohta 09.02.2022 kiri seoses uute Vanamänniku kinnistule planeeritud hoonestuse mahtudega, millega muutus vajalik ÜVK-osa orienteeruv arvestuslik vooluhulk.

3.6 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+A1+A2 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.
- Eesti Standard EVS 812-5:2014 Ehitise tuleohutus: Osa 5 „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning standardi punkti 7.1.5 tabel 5.

3.7 Planeeringu käigus tehtud koostöö tabel

Kuupäev	Asutuse nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
14.02.2023	Esmar Gaas OÜ	Kooskõlastuse kaaskiri nr. 1201-EG Kooskõlastatud tingimustel: 1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektid koostamiseks võtta täpsustatavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt; 2) planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel; 3) Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping; 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; 5) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.	Indrek Olesk
27.02.2023	AS Kovek	Detailplaneeringu kooskõlastus AS Kovek seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel Servituutide seadmisest torustikele 1. Detailplaneeringualal ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni (ÜVK) torustikud on ühendatud Kotka tee ja Saueaugu tee ÜVK-torustikega. 2. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda projekteerimiseks tehnilised tingimused. 3. Hoonete maa-alustel korrustel tuleb kanalisatsioonisüsteem lahendada uputuskaitsega (tagasilöögiklapp või muu sobiv lahendus). 4. Planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et olemasolev AS Kovek torustik peab toimima häireteta. 5. Teave telefonil: 679 6757, 5 666 7796, info@kovek.ee	Aare Sõer
20.02.2023	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 37685877 Kooskõlastatud märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste	Arvo Sepp Telia Eesti AS volitatud

		<p>planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitiste 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.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</p>	esindaja
28.09.2022	Päästeamet Põhja päästekeskus	Kooskõlastamise otsus Kiri nr 7.2-3/5939-2	Martin Õunapuu Ohutusjärelvalve büroo inspektor
06.03.2023	ELEKTRILEVI OÜ	Kooskõlastuse nr 4771502929 Kooskõlastatud tingimustel *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
13.04.2023 nr 7.2- 2/23/6964-3	Transpordiamet	<p>Saue vald Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine</p> <p>Kiri 13.04.2023 nr 7.2-2/23/6964-3: Võttes aluseks ehitusseadustiku (EHS) ja planeerimisseaduse (Plan S) kooskõlastame Arhitektuuribüroo Z-Projekt töö nr 02/20 „Saue vald Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneering“ järgmiste märkustega.</p> <p>1. Tagada juurdepääs Transpordiametile Pos 1 ja 2 krundile seoses Juuliku-Tabasalu perspektiivse ühendustee nõlvade ja kraavide hooldustöödega. (Kruuntidele piirdeid mitte kavandada, võimalusel arvestada kõrgusliku lahendusega ja servituudiala seadmise vajadusega).</p> <p>2. Vanamänniku tee liikluskorraldus peab sobima ka kohalike veokite teenindamiseks.</p> <p>3. Kinnistu ja lähiala sademeveesüsteemide projekteerimisel tuleb teostada läbilaskvusarvutused eelvooluks oleva</p>	Marek Lind juhtivspetsialist projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

		<p>Metsapargi tee alusele truubile d=0.6m ja kraavidele.</p> <p>4. Soovitav on lisada seletuskirja alusmaterjalide hulka Roadplan OÜ töö nr 21059 (vers 02.12.2022) „Riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni-Harku lõik ja Harku eritasandiline ristmik“. (e-kiri 21.01.2023).</p> <p>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:</p> <p>1. Kõik riigitee ja perspektiivse riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa või teatise kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p>3. Transpordiamet ei võta kohustusi arendusega seotud rajatiste väljaehitamisel.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.</p>	
13.10.2023 nr 6- 2/23/19208- 2	Keskkonnaamet	<p>Vanamänniku kinnistu piirangutest</p> <p>EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmetel 13.10.2023 seisuga</p> <p>Vanamänniku kinnistul kaitseala, hoiuala, püsielupaika, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndit või kaitsealuseid liike registreeritud ei ole. Kinnistul ei ole vaja detailplaneeringu kehtestamiseks Keskkonnaameti kooskõlastust.</p>	Mareile Michelson vanemspetsialist juhtivspetsialisti ülesannetes looduskasutuse osakond
27.05.2024 nr 5- 4/4651-58	Esmar Vesi OÜ	Esmar Vesi OÜ on tutvunud esitatud materjalidega ning Vanamänniku suhtes märkused/ettepanekud puuduvad.	Indrek Olesk
03.06.2024 5-4/4651-57	Eesti Elisa AS	Tagasisidet ei tulnud	

<p>20.06.2024 nr 6- 3/24/8025-2</p>	<p>Maa-amet</p>	<p>Planeeringu alasse jääb 1 geodeetiline märk: 8042 (GPA ID 226113; 63-831-98042; riiklik kõrgusvõrk). Geodeetilise märgi 8042 kaitsevöönd on 5 meetrit märgi keskmest. Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.</p> <p>Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“). Geodeetiline märk nr 8042 tuleb võimalusel säilitada endises asukohas. Kui planeeringu tulemusena ei ole võimalik nimetatud geodeetilist märki säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.</p> <p>Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistus (näiteks tunnuspost), siis tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele. Tagatud peab olema juurdepääs geodeetilisele märgile ning mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil.</p> <p>Täiendavate küsimuste tekkimisel seoses geodeetiliste märkidega palume pöörduda Maa-ameti geodeesia ja aeromõõdistamise osakonna juhataja poole (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaamet.ee).</p>	<p>Karin Kollo geodeesia ja aero- mõõdistamise osakonna juhataja</p>
---	-----------------	--	--

<p>27.09.2024 nr 9.3- 1/24/8766-2</p>	<p>Terviseamet</p>	<p>Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu. Täiendavalt juhib amet tähelepanu järgnevale:</p> <p>Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.</p> <p>Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrasemüra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liiklusrasemüra normtasemeid.</p> <p>Liiklusrasemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).</p> <p>Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.</p> <p>Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusrasemüra sihtväärtust. Ehitusrasemüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid.</p> <p>Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusrasemüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.</p> <p>Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.</p> <p>Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.</p> <p>Seletuskirjas lk 26 on välja toodud: „Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal keskmise või madala radoonisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³).</p>	<p>Ille Tops vaneminspektor Põhja regionaalosakond</p>
---	--------------------	--	--

		Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitusetega.“ Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.	
--	--	---	--

4 PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1 Krundijaotus.

Planeeritav maa-ala on Vanamänniku kinnistu (katastritunnus 72701:001:0732) suurusega 6,69 ha.

2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeritaval maa-alal paikneb mobiilülekanne mast koos teenindushoonega.

3 Kasutusotstarbed

Vanamänniku kinnistu maa on 100% maatulundusmaa.

4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava maa-ala on kerge langusega lõuna suunas (absoluutkõrguste vahemik 38.50÷34.50m) ning varustatud drenaažkraavidega.

5 Haljastus

Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritava maa-ala dendroloogiline ekspertiis 19.03.2020 on koostanud dendroloog Peep Moorast.

6 Tehnovõrkudega varustatus

Vanamänniku kinnistu maa-alal planeeritud hoonestusala ulatuses tehnovõrgud puuduvad.

7 Liikluskorraldus

Juurdepääs kinnistule on tagatud Kotka tee ja Metsapargi tee/Instituudi tee ringristmiku poolt.

8 Kehtivad kitsendused

Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevööndi ulatuses, arvestuslikult 30 meetri laiusel, mis annab võimaluse perspektiivis Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega.

5 PLANEERINGUS KAVANDATU

Saue Vallavalitsuse poolt 23.mai 2017 korraldusega nr 365 algatatud detailplaneeringus on kavandatud Vanamänniku kinnistu ümberkruntimise teel moodustada kolm ärimaa, üks tootmismaa, üks üldkasutatav maa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus (krundi sihtotstarve osakaal % detailplaneeringu alaliikide kaudu:

Pos 1 - ühe maapealse korrusega autopesula ja tankla-teenindusjaama ehitamiseks (ÄH 100%)

Pos 2 - ühe kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse parkimiskorrusega ärihoone ehitamiseks.

Ärihoone planeeritav funktsioon on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone (ÄK50%) ning kontori- ja büroohoone maa (ÄB50%).

Pos 3 - ühe kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone (ÄK 50%) ning kontori- ja büroohoone maa (ÄB50%).

Pos 4 - planeeritud roheala, sihtotstarbega haljasala maa (HP 100%).

Pos 5 - olemasoleva mobiililekande masti ala, (OA 100%), sideehitiste maa.

Pos 6 - planeeritava ärikeskuse sisetee ja Kesalille tee alune ala (perspektiivis kogujatee) ala. (LT100%)

Pos 7 - perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee laiendamise alune ala. (LT 100%)

Pos nr 7a - võimalus perspektiivis Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega (LT 100%)

Pos nr 7b - võimalus perspektiivis Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega (LT 100%)

Lisaks on kavandatud anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning eraõigusliku isiku maast kavandatavate tänavate avalikult kasutatavateks tänavateks määramine.

5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa (Ä 100%) tankla ja teenindushoonete maa (ÄH 100%)
Krundi suurus	2696 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala	750 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa Ä 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone (ÄK50%) kontori-ja büroohoone maa (ÄB50%)
Krundi suurus	12 480 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala	4100 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	15 m

Ostukeskuse kavandamisel (eriti juhul, kui planeeritakse teist korrust) tuleb arvestada läheduses asuvate elamute privaatsusvajadusega. Projekteerimisel tuleb rakendada asjakohaseid arhitektuurseid lahendusi, et tagada elamute ja nende õuealade mõistlik privaatsus.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa Ä 100%
kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone (ÄK50%)
kontori- ja büroohoone maa (ÄB50%)

Krundi suurus 6744 m²

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala 2000 m² (maapealne)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast 13 m

Ostukeskuse kavandamisel (eriti juhul, kui planeeritakse teist korrust) tuleb arvestada läheduses asuvate elamute privaatsusvajadusega. Projekteerimisel tuleb rakendada asjakohaseid arhitektuurseid lahendusi, et tagada elamute ja nende õuealade mõistlik privaatsus.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve üldmaa (Üm 100%)
planeeritud roheala, sihtotstarbega haljasala maa (HP 100%)

Krundi suurus 6733 m²

Krunt on moodustatud rohealaks, määratud avalikuks kasutamiseks ja võõrandatakse tasuta Saue vallale. Kinnistule tuleb arendajal kavandada asendusistutus.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa (T 100%)
(olemasoleva mobiilülekande masti ala)
sideehitiste maa (OA100%)

Krundi suurus 598 m²

Ehitiste suurim lubatud arv krundil 2

Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pindala 100 m² (maapealne)

Ehitiste suurim lubatud kõrgus maapinnast 4+ m

Krunt on moodustatud olemasolevale mobiilülekande mastile ja abihoonele.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänavamaa (LT 100%)

Krundi suurus 14 580 m²

Krunt on moodustatud kvartalisisesele teele (perspektiivis kogujatee) ja perspektiivsele Kesalille tee lõigule, määratud avalikuks kasutamiseks ja võõrandatakse tasuta Saue vallale.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa (LT 100%)

Krundi suurus 20 137 m²

Krunt on moodustatud Laagri-Harku riigitee äärsele alale, tagades võimaluse Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga teeks ning vajadusel kahetasapinnalise liiklussõlme rajamist. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ja võõrandatakse tasuta Saue vallale.

Pos nr 7a ja Pos nr 7b

Krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa (LT100%)

Krundi suurus Pos nr 7a 1356 m²

Krundi suurus pos nr 7b 1633 m²

Võimalus perspektiivis Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega (L)

5.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Laagri-Harku teeäärse keskuse hoonemahtude kavandamisel arvestati piirkonna elamu hoonestuse arhitektoonikat ning väliskujundust. Sellest tulenevalt on moodustatud ca 170 m pikkune kahest krundist planeeritud multifunktsionaalse ärikeskuse hoonefront, mis võib olla moodustatud mitmetest, erineva kõrgusega ning kujundusega omavahel arhitektuuriselt ja mahuliselt sobitatud hooneosadest. Ruumiliselt planeeritud keskuse funktsionaalsete põhimahutude hooneosadeks jagamine on seotud soodsamate võimaluste kavandamisega etapiviisiliseks ehitamiseks nii hoonestuse kui ka vajaliku infrastruktuuri realiseerimiseks. Keskuse kompleksi etapiviisilise väljaehitamise korral, ruumilis-mahulise arhitektoonilise lahenduse säilitamiseks, on planeeringuga pakutud kogu hoonestuse teise korruse fassaadide ulatuses ühtne kujundusmotiiv.

Vanamänniku ärikeskuse kompleksi arhitektuuriline ja visuaalne kordamatus on võimalik saavutada:

- keskuse põhisissesõidule on planeeritud mitmefunktsionaalne esinduslik kütusetankla koos autopesulaga (Pos 1). Autopesulas peab kasutama kaasaegset tehnoloogiat (90% ulatuses peab kasutama taaskasutusvett) ning tanklas peab olema elektriautode kiirlaadimise kohad. Kavandatava tankla tarbeks kinnistu hoonestusala jääb lähimate (Piigipuu tn 2 ja 4) ridaelamutest ca 105 kaugusele. Kuna tankurid on kavandatud teisele poole tanklahoonet, siis tankurid asuvad ridaelamutest veelgi kaugemal (ca 127 m). Kinnistu lõunapoolsele (mis jääb transpordimaa koosseisu) ca 440 m² maa-alale kavandatakse kõrghaljastus.
- keskuses on mahuliselt suurimaks kaubandus-teenindus hoone, mille aktsendiks on teise korruse fassaadi esinduslik kujundamine (Pos 2) ning vajadusel on planeeritud naaberkinnistu kaubandus-teenindus hoone (Pos 3) mahuline ühendamine.

Lisaks pöörati hooneosade asukoha valikul tähelepanu parkimisalade ning rekreatsiooni- ja haljasalade kujundamisele. Planeeringualal võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid ja vähese veetarbimisega äritegevusi. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada äriettevõtteid, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra ja suuremat veetarbimist. Keskkonda saastavaid ja müra tekitavad tegevused ei ole planeeringualal lubatud. Ärihoonete projekteerimisel on Saue vallavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõtjude hindamist enne ehitusloa väljastamist juhul kui on tegu ettevõtetega, kelle tegevus on loetletud keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2. Kui keskkonnamõtju hindamise käigus ilmneb oluline negatiivne keskkonnamõtju on Saue vallal õigus keelduda sellistele ettevõtetele ehitusloa väljastamisest. Ehitusluba on lubatud väljastada, kui ilmnev keskkonnamõtju on vähese ulatusega ja ei häiri oluliselt teisi selleks ajaks alal olemasolevaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke.

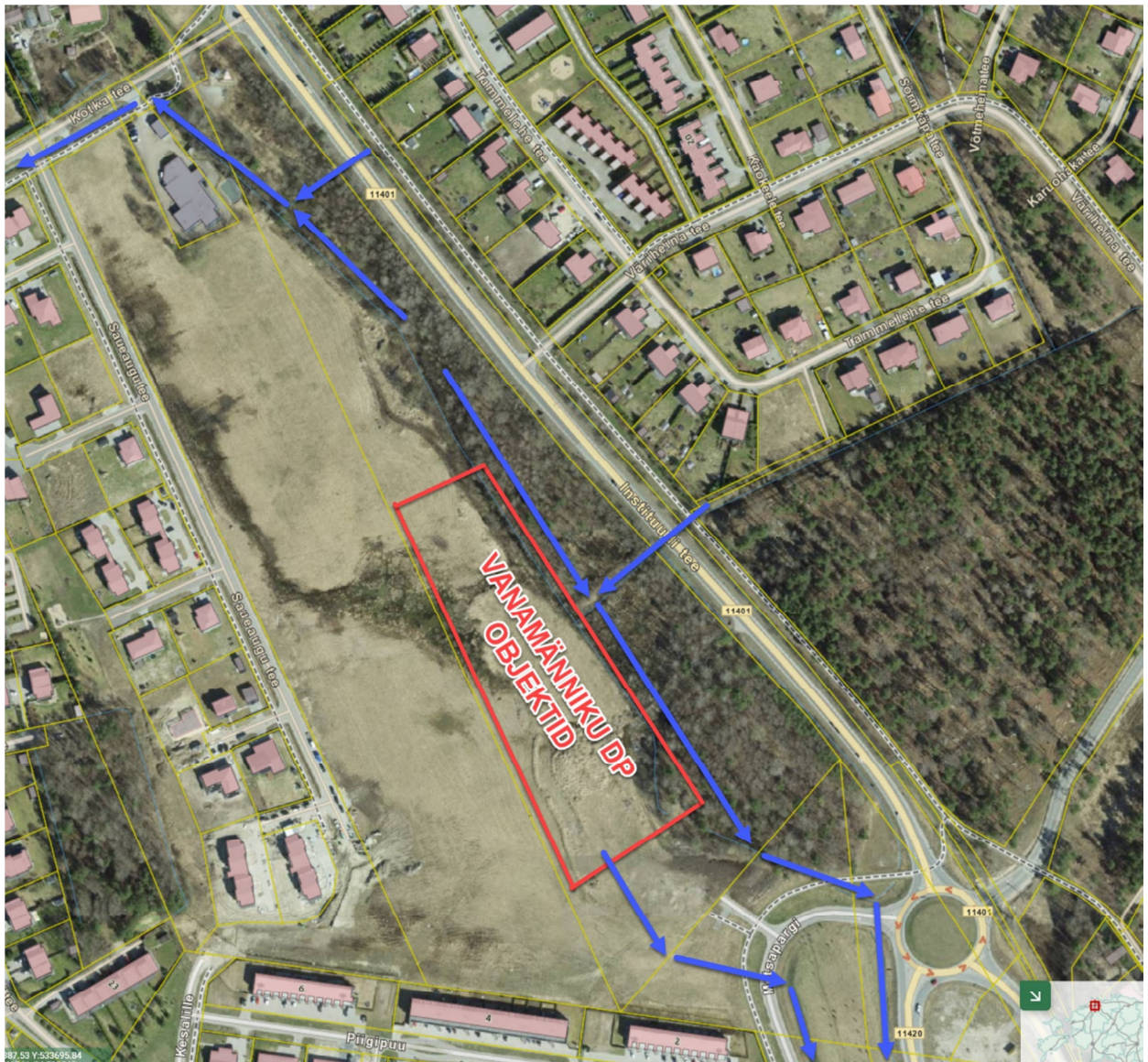
5.3 Hoone kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos nr	Kasutusotstarve	Täisehituse protsent	Hoonestustihedus	Brutopind
1	äri	30%	0,19	500
2	äri	40%	0.66	8200
3	äri	30%	0.49	3300

5.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

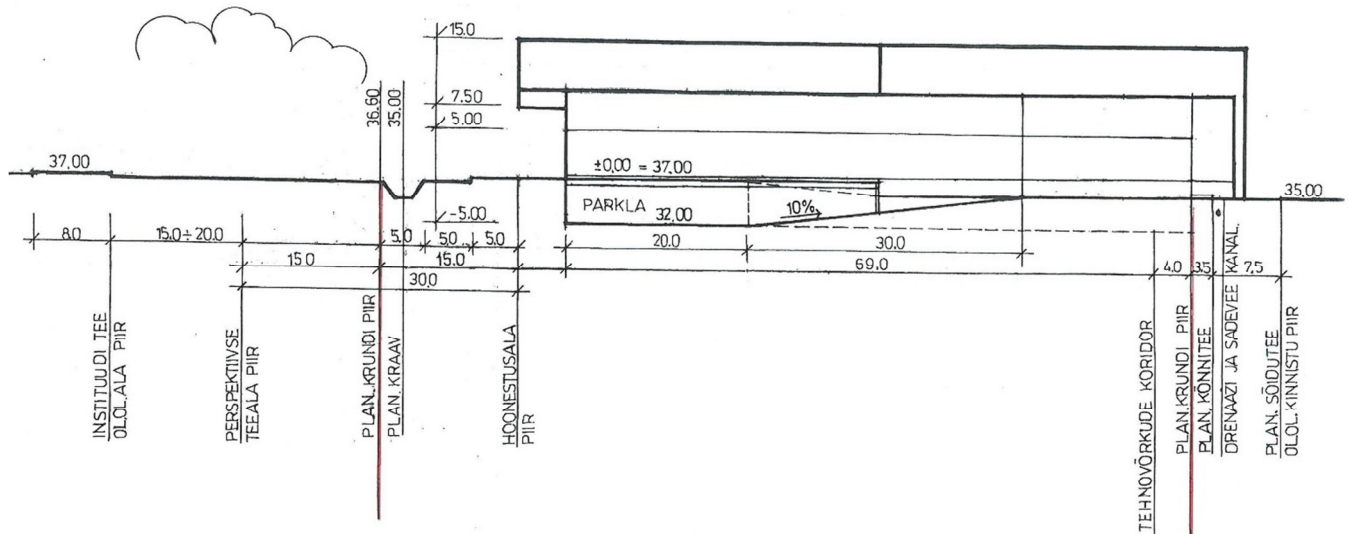
Arvestades planeeritava ala maapinna langust planeeritud kvartali sisetee (Vanamänniku tee) suunas, tuleb vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi planeeritavatest hoonetest ja

naaberkruntidelt eemale drenaažisüsteemiga detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses vastavalt ÜVK osa tehnilistele tingimustele, vt p.4 saju-, pinna- ja drenaaživete lahendus. Eelvooluna on eelistatud Koru kraav. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Vanamänniku planeeringus on kinnistule põhja poolt tulevad veed (2 truupi) eraldatud kinnistule planeeritavate objektide sadeveest. Põhja poolt tulevad veed juhitakse kas Kotka tee äärsesse kraavi või tee 11401 äärsesse kraavi. Detailplaneeringu objektide sadeveed (näiteks parkimisplatsid) osaliselt immutatakse ning ülejääv osa juhitakse drenaažiga planeeringuala lõunapoolsesse küljele, kuhu on ette nähtud õlipüüdur ning edasi liigub vesi Metsapargi tee äärsesse kraavi. Täpsem sadevete drenaaži projekt koostatakse järgnevate projekteerimise staadiumite käigus.



Sadevete ärajuhtimise skeem

Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu hoonestuse vertikaalplaneerimise põhimõttelise lahenduse skeem on antud kinnistutele Pos 2 ja Pos 3 allpool oleval joonisel. Detailplaneeringu moodustatavate kinnistute vertikaallahenduse ja Vanamänniku tee kõrguslikul lahenduse koostamisel tuleb arvestada Juta eskiisprojekti kõrgusliku lahendusega. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.



Vanamänniku kinnistu vertikaalplaneerimise põhimõttelise lahenduse skeem

5.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

5.5.1 Puittaimestiku haljastusväärtus

Planeeritud ala eristub lähiümbrusest olemasoleva tiheda taimkatte poolest. Alal kasvav looduslik puistu koosneb kodumaistest väheväärtuslikest ja lühiealistest liikidest ning on suhteliselt halvasti hooldatud. Planeeritud ala vahetus läheduses on vähese haljastusega elamumaad. Kaugemal on loodusliku päritoluga tiheda haljastusega alad. Haljastus koosneb peamiselt kodumaistest liikidest (mänd, hall lepp, arukask, sookask) või meil hästi kohastunud võõrliiki lehtpuudest. Vanamänniku kinnistu dendroloogiline eksperthinnang kinnitab, et kuna uuritud alal kasvavaid puistuid ei ole hooldatud, on halvas seisundis puude osakaal suur. Liigiliselt on enamus puuliikideks lühiealised hall lepp ja sookask. Väärtuslikumad ja pikaealisemad liigid nagu harilik tamm ja harilik mänd, mis kasvavad lõunaosas puistus 1. Puistu 2 on täies mahus vajalik likvideerida liigveest tingitud kahjustuste tõttu. Puistud 3 ja 4 on loodusliku ilmega, kusjuures ka puistul 3 on osaliselt liigveest tingitud mõjud puudele. Nende puistute haljastusväärtus on väheväärtuslik, kuid nad omavad väärtust puhverhaljastusena.

5.5.2 Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja täiendamiseks

Puistu 1 harvendamise korral säilitada selles kasvavad pikaealised puud nagu harilikud tammed ja harilikud männid. Likvideerida puistu 2 täies mahus ja asendada see pikaealiste puudega. Metsaala likvideerimise korral, tulenevalt Juuliku-Tabasalu perspektiivse ühendusteest, rajada tee äärde uus kaitseistutus, kus lisaks pikaealistele puudele kasutatakse ka põõsaistutusi. Likvideeritavate puistute asendamine on ette nähtud ühtse plaani alusel istutatud pikaealiste puudega nii, et tekib võimalus kergliiklustee planeerida puhkamis-, treenimis- ja lõbutsemispaigad seostatud kinnistule kavandatava hoonestusega. Kõigi puistute haljastusväärtuse tõstmisel on oluline teostada kinnistul kraavituse tööd alale koguneva liigvee ärajuhtimiseks. Tehnovõrkude rajamisel puude lähialale tuleb kaitsta tüved, tähistada juurestiku kaitseala, kus ei tohi liikuda rasketranspordiga. Kaaluda puude likvideerimist ja taastada hiljem tehnovõrkude lähialad puude ja põõsaste istutusega arvestades tehnovõrkude kujasid.

Planeeritud keskuse hoone ümbritsev ruum kujundatakse kõrg- ja madalhaljastust kasutades meeldivaks. Planeeritud ala haljastus on paigutatud keskuse teenindava juurdesõidutee ääres regulaarselt ning jalakäijate ala sees vabakujuliselt. Selline kujunduslahendus sobib ala funktsiooniga ja muudab selle esinduslikuks. Planeeritud ala on ühendavaks lüliks ümbritsevate

vähese haljastuse ja tiheda loodusliku haljastusega alade vahel. Oluline puhke- ja roheala (Pos 4) on planeeritud kuni Kotka tänava lähedal planeeritava jalakäijate tunneli ning bussipeatuse kõrvale, kuhu kavandatakse asendusistutus. Asendusistutuse alad on kavandatud kõrghaljastusega aladeks. Vanamänniku kinnistu detailplaneeringuga ei määrata ehitusõigusi pos. 7, mis on kavandatud Juuliku-Tabasalu ühendustee ehitamiseks. Puistud pos 1, 2 ja 3 säilivad seega suures ulatuses kuni Juuliku-Tabasalu tee ehituseni. Parkla ja hoonete alla jäävate puistu osade jaoks on olemas asendusistutuse alad Männiku kinnistul, Kesalille tee kinnistul, Vanamänniku tee kinnistul pos 6 ning Vanamänniku kinnistul pos 5.

Planeeritava Vanamänniku tee Kotka tee 5 poolsele alale on ette nähtud põõsastega haljastatud pinnasevallid. Sarnased pinnasevallid on ette nähtud ka Kesalille tee Piigipuu elamute poolsele tee alale. Kütusetankla ja Kesalille tee ala vahele on planeeritud kõrghaljastuse ala.

5.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Saue haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Saue jäätmehoolduseeskiri, vastavalt millele on olmejäätmeid ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Juuliku-Tabasalu ühendustee riigitee 11401 Laagri-Harku ääres. Juurdepääsutee keskuse hoonekompleksist kuni perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee valmimiseni on ette nähtud Metsapargi tänavalt, mis on ühendatud riigiteega 11401 ja 11420 läbi ringristmiku, vt **DP-3 joon.4 - liikluskorraldus lähiaastatel**. Detailplaneeringus on juurdepääs kinnistule lahendatud lisaks Metsapargi tänavalt ka Kotka tee poolt.

Transpordiameti tellimusel koostatud Juta tee eskiislahenduse viimane versioon on kantud detailplaneeringu joonistele.

Koostöös Transpordiametiga on säilitatud võimalus Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivne laiendamine 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Laagri-Harku riigitee 11401 ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega. Detailplaneeringuga on arvestatud Transpordiameti tellimisel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ning riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0-9,0 eskiisprojekti“ (Selektor Projekt OÜ töö nr P19017), vt **DP-3 joon 5 - perspektiivne liikluskorraldus**. Vanamänniku kinnistule planeeritava hoonekompleksi juurdepääsu ja teenindamise lahendamiseks perspektiivselt nähakse ette liiklussõlmest läbi kogujatee teeala laiussega 20 m vähemalt kahekihilise asfaltbetoonkattega kasutades katte segumarkideks alumises kihis AC 20base paksusega 5 cm ja ülemises kihis AC 16surf (100% tardkivi) paksusega 4 cm, mis on eskiislahendusel tähistatud K1.0. Jalgratta- ja jalgteed Vanamänniku tee (kogujatee) pool on laiussega 3,5 m kaetud asfaltkattega, kus kasutada kattel segumark AC surf (45% tardkivi) paksusega 5cm. Ohutussaartel ja maha sõitudel viia äärekivid nulli.

Perspektiivse liikluslahenduse korral on DP ala kinnistutelt tagatud Transpordiametile juurdepääs, et oleks võimalik teostada tee 11401 nõlvade ja kraavide hooldustöid (muru niitmine jne).

Nii lähiaastatel kui ka perspektiivse liikluskorralduse lahendusega on ette nähtud likvideerida ajutine juurdepääs planeeritavale alale riigiteelt 11401 km 2,51 ristumiskohal ning ajutine juurdepääs Metsapargi teelt. Samuti muutub liikluskorraldus perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee valmimisel, juurdepääs planeeritavale alale tagatakse liiklussõlme ja kogujatee K1.0 kaudu. Liikluskorralduse teostamise variandid, mille osas vald rahalisi kohustusi ei võta:

1. Kui TRAM saab JUTA 1. etapi projekti, ehitushanke ja ehitustööd valmis enne Vanamänniku DP realiseerimist, siis peab Vanamänniku tee ja Kotka tee lõikumise alal kasutama perspektiivse liikluslahenduse joonist.
2. Kui TRAM ei saa JUTA 1. etapi projekti valmis enne Vanamänniku DP realiseerimist valmis, siis tehakse Vanamänniku tee ja Kotka tee lõikumine lähiaastate liikluslahenduse joonise järgi. Hiljem, JUTA 1. etapi realiseerimisel ehitab TRAM Vanamänniku tee otsa ümber.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega tuleb hoonestusprojektide koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016.a. määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016.a. määruse nr 71 toodud müra normtaseme tagamiseks, võttes arvesse, et tee omanik ei võta kohustusi endale kavandatud levendusmeetmete rakendamiseks.

Vastavalt arendaja ja Saue Vallavalitsuse vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, võõrandab arendaja tasuta vallale nimetatud teede vajaliku maa: Juuliku-Tabasalu ühendustee ehitamise tarbeks teeala ulatuses ning kogujatee ala peale väljaehitamist.

Saue Vallavalitsuse „HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja EELKOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta“ p 2.2.3 alusel arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama avalikuks kasutuseks jalg- ja jalgrattatee Juuliku-Tabasalu ühendustee ringristmikust kuni Kotka teeni.

Maanteeamet oma kirjas 16.10.2020 nr 15-2/20/46117-2 „Seisukohtade väljastamine Saue vald Alliku küla Vanamänniku detailplaneeringu koostamiseks“ p 7 informeerib, et Maanteeametil puudub huvi perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee äärde (vasakule poole) jalg- ja jalgrattatee kavandamiseks, kuna paremal pool on jalg- ja jalgrattatee olemas. Amet palus eemaldada perspektiivse jalg- ja jalgrattatee ning parkla Juuliku-Tabasalu ühendustee jaoks moodustatud teemalt.

Antud situatsioonis, kergliiklustee rajamine 15 m laiuse perspektiivse ühendustee kaitse tsooni alale, paralleelselt ärikeskuse teenindava jalakäijate teelaga ei ole otstarbekas. Selle ala kavandamisel on oluline roll keskuse äärse roheala kujundamine atraktiivseks koosviibimise puhkealaks. Parkimine lahendatakse planeeritud alal funktsionaalselt avalikus kolmes maapealses ja vajadusel kuni kahes maa-aluses parklas, mis on ette nähtud keskuse hoonete ulatuses kahe sissesõidu kaldteega, arvestades kinnistu ala maapinna ca 2,0 m languse põhja suunas, pikkusega ca 30,0 m.

Esimene maapealne parkla ette nähtud Juuliku-Tabasalu ühendustee ringristmiku kaudu planeeritavale alale juurdepääsutee kõrvale, Pos 1 kütusetankla tarbeks 25 kohaga. Samas, Pos 2 ärikeskuse osa teenindamiseks suurim avalik parkimisala 90 kohaga maapeal ja 130 kohta maa-all. ning Pos 3 maapeal on 68, maa-all 20 kohta. Kokku ärikeskuses planeeritud maksimaalse ehitismahu rakendamisel kuni 333 parkimiskohta, sh vajadusel kuni 150 maa-aluses parklas, mis on varustatud külaliste liftidega. Jalgrattaparklad soovitav lahendada ärikeskuse hoone mahus.

Vanamänniku DP planeeringuvaidluse lahendamise käigus on koostöös naaberelanikega projekteeritud ligikaudu 3 meetri kõrguste pinnasvallide võimalikud asukohad. Detailplaneeringus on vallide paigutamisel arvestatud nähtavuskolmnurkadega jm

liiklusnõuetega. Ühe valli üks osa on planeeritud perspektiivse liiklussõlme ringristmiku äärses kergliiklustee alla. Perspektiivse kergliiklustee kõrgus praegusest maapinnast on prognoositavalt +2,0...2,5 meetrit. Seega saab valli kasutada tulevase kergliiklustee alusena. Selleks peab kasutama tee-ehituse nõuetele vastavat materjali. St perspektiivses lahenduses on vall teekonstruksioonis mulde alumise osa (täitematerjal).

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve ja brutopind m ²	Parkimiskohtade arvutus, parkimisnormatiiv EVS 843:2016	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil maa-peal /maa-all
1	Tankla ja teenindushoone 500	$500 : 25 = 20$	20	25 / 0
2	Kaubandus 5 200 Teenindus 3 000 Kontor ja büroo	$5\,200 : 30 = 173$ $3\,000 : 60 = 50$	223	90 / 130
3	Kaubandus-teenindus Kontor ja büroo 3 300	$2\,000 : 30 = 67$ $1\,300 : 60 = 21$	88	68 / 20

Kokku brutopind 12 000 m² Kokku parkimiskohta: norm. 331, plaan. 333

Lähtudes planeeritava mitmefunktsionaalse ärikeskuse arendamise konkreetsete objektide etapiviisilise ja kasutusotstarbelisuse realiseerimisega, normatiivne parkimiskohtade arv on määratud orienteeruvalt keskmise näitajana **1 parkimiskoht 32m² objekti brutopinna kohta**. Detailplaneeringuga moodustatud kruntidele ehitusprojektide koostamisel tuleb täpsustada normatiivne parkimiskohtade vajadus ja asukoht.

5.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringus kavandatud lahendus aitab piirkonna elurajooni arendamist sotsiaalse infrastruktuuri seisukohalt. Planeeringu arhitektuurseks taotluseks on uue kaasaegse elukeskkonna loomine, arvestades uusi ehitustehnilisi võimalusi ja sotsiaalsest nõudlusest tulenevaid tingimusi. Planeeritud alale ärikvartali rajamise tulemusel muutub ümbruskond inimsõbralikumaks ja linnaehituslikult mitmekesisemaks nii arhitektuursest kui otstarbelisest küljest, andes võimaluse kujuneda esinduslikuks elamise ja töötamise kohaks. Kui ärikvartalis on kavandatud ostukeskus (eriti juhul, kui planeeritakse teist korrust) tuleb arvestada läheduses asuvate elamute privaatsusvajadusega.

Arvestades ümbruses olevaid elamute alasid ja nende privaatsuse vajadust on ette nähtud haljastatud pinnasevallid planeeritava Vanamänniku tee ja Kesalille tee elamute poolsele tee alale. Kütusetankla tagune ala on ette nähtud katta kõrghaljastusega, mis visuaalselt peidab hoone ümbruskonna jaoks.

6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt esitatud tehniliste tingimustele põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel tehnovõrkude valdajalt taotletud täiendavate tehniliste tingimuste alusel.

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

6.1.1 Üldosa

Kruntide veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AS Kovek 29.05.2020.a tehnilised tingimused, 05.01.2021.a LISA 4 tehniliste tingimustele ning 21.02.2022.a., seoses planeeritava hoonestuse mahu vähendamisega, täpsustavad tehnilised tingimused Alliku külas Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks.

Planeeringuala ühisveevärgi ja kanalisatsiooni lahendus on ette nähtud jagada etappideks vastavalt detailplaneeringu ettepanekule ning vastavate objektide konkreetse arendaja tekkimisel.

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 835:2014 Hoone veevärk
- Eesti Standard EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2013 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.

6.1.2 Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Vastavalt tehnilistele eeltingimustele on ette nähtud veetoru ringistamised Vanamänniku kinnistu kõrval asuvate planeeringutega- Kotka tee 5 DP ja Saueaugu tänavaga (Alliku küla Saueaugu 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering). Ringistamine tehniliste tingimustega antud sõlmpunktides annab võimaluse detailplaneeringu ala välja arendamist etappide kaupa. Liitumispunktid ühisveevõrguga planeeritud kinnistute 0,5 kuni 1,0 m piirist väljaspool, vahetult ühisveetorustikust hargnemisel või tänava maa-alal.

Planeeritud ala tarbevee vooluhulk on $Q = 12 \text{ m}^3/\text{d}$.

6.1.3 Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt planeeritava hoonestuse tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus $>1200 \text{ MJ/m}^2$ välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse 10 l/s planeeritavast ühisveevõrgust ning 20 l/s kolme tunni jooksul planeeritud maa-aluste tuletõrjevee mahutitest arvutuslikult kokku 216 m^3 , planeeritud $4 \times 55 \text{ m}^3$, ehk kokku 220 m^3 . Planeeritud tuletõrjeveemahutid varustada kuivhüdrantidega ja paigaldada planeeritavast hoonestusest min 10m kaugusel planeeritud sõiduteede ja parkla vahele.

6.1.4 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonnas saju-, pinna- ja drenaažvete äravoolutorustikud puuduvad.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Vastavalt tehnilistele eeltingimustele planeeringuala kanalisatsiooni lahendus on võimalik jagada etappideks planeeritud hoonestuse orienteeruva vajaliku kanalisatsiooni arvestusliku vooluhulgaga alljärgnevalt:

- Pos 1 autopesu, tankla-teenindusjaam, toitlustus 2,0 m³/d
- Pos 2 kaubandus, teenindus, toitlustus 7,0 m³/d
- Pos 3 kaubandus, teenindus 3,0 m³/d

Planeeritud kruntidele on ette nähtud kokku kolm reovee kanalisatsiooni väljundit (igale planeeritud hoonele eraldi).

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q = 12 \text{ m}^3/\text{d}$

Planeeritud hoonestuse ehituse alustamine orienteeruvalt 2024-25 aastal.

Planeeritud saju-, pinna- ja drenaaživete lahendus

Planeeritud ala sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q = 220 \text{ l/s}$

Kuna antud piirkonnas puuduvad saju-, pinna- ja drenaaživete äravoolutorustikud, selle tarbeks planeeringuga on ette nähtud rajada äravoolutorustik kuni olemasolevate kraavideni, arvestades planeeritava valgla reljeefiga kahes suunas: üks valgla osa arvutusaravooluga $Q=170 \text{ l/s}$ idasuunal eelvooluga Koru kraavi, mille eelvool on Pääsküla jõgi ja teine valgla osa arvutusaravooluga $Q=50 \text{ l/s}$ läänesuunas Kotka tänava kraavi (vt p 5.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted). Maanteega külgnev kraav ehitatakse välja Vanamänniku DP realiseerimise käigus.

Sademevee koormuste vähendamiseks võib kasutada ühtlustusmahuteid või/ja suurema läbimõõduga krundisisesed sademevee torusid (suurte vihmade korral võimalik akumuloida vooluhulki). Kruntide sisese sademevee torustiku määramisel tuleb arvestada vihmahoo kestusega vähemalt 20 minutit. Ehitusprojektis täpsustatakse krundisisesed sademeveelahendused sh konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

6.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt koostatud 15.06.2022 tehnilised tingimused nr **413551**.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Tankla ja teenindushoone	20/32	
2	Kaubandus, teenindus, toitlustus, kontor ja büroo	900/1440	Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Kaubandus, teenindus, toitlustus. Kontor ja büroo	200/320	
	Parklate elektriautode laadijad; tänavavalgustus	250/400	Liitumiskilp autoparkla piiril
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1370kW/2192A x 0,6=822kW/1315A =1030 kVA	

Planeeritud ala elektrivarustuseks on ette nähtud koht uuele 10/0.4 kV komplektalajaamale trafodega 2x630kVA, koormuskeskme lähedusse, planeeritud Vanamänniku tee tehnoorkude koridori, Pos 2 ja Pos 3 kinnistute piiride kõrvale. Alajaamade maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Planeeritud Vanamänniku tee äärde on ette nähtud üldkasutatava servituudialana perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Etapiviisilise ehitusobjektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Tehniliste tingimuste kohaselt, kehtestatud detailplaneeringu olemasolul, tuleb Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul maakasutamise ja liitumisleping. Pärast liitumislepingu sõlmimist ning lisateenustasu tasumist (koos liitumistasuga) ehitab Elektrilevi OÜ uue alajaama ja ehitab uued kaabelliinid liitumislepingu alusel.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud täiendavate tehniliste tingimuste alusel arvestades ehitusobjekti etapiviisilisusega. Planeeringuala välisvalgustuse (välisvalgustus, prožektorid vms) kavandamisel arvestada valgusreostuse minimeerimisega läheduses asuvate elamute suunal. Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Kui planeeringualale soovitakse tulevikus paigaldada reklaame, tuleb järgida Saue vallas välireklaami kohta kehtivaid õigusakte ning minimeerida häiringud läheduses asuvate elamute suunal. Digitaalse ekraani vahendusel reklaami kuvamisel peab ekraan arvestama ekraani taustale jäävat looduslikku valgust ja olema automaatse reguleerimisega ning stabiilse- ja mittehäiriva valgustugevusega (ei sähvi, ei plingi, ei virvenda jms). Valgusreostuse ja häiringute vähendamiseks mitte kavandada valgus- ja heliefekte (sh vilkumist ja liikumist) sisaldavate reklaamide, digiekraanide, valguskappide ja valgustatud tähtede töösolekut ajavahemikul 22.00-6.00.

6.3 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse osa lahenduse aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36619198, koostatud 04.07.2022. Kavandatud hoonetele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused lähtuvana sidekaevust nr 17546. Telekommunikatsiooni liinirajatised on planeeritud Vanamänniku tee ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maa-alale. Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

6.4 Soojusvarustus

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ poolt 06.03.2020 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks.

Planeeritud ala soojusvarustuseks küttegaasi vajadus on ca 100 m³/h, 76500 m³/aastas soojuskoormus on küte ca 800 kW, ventilatsioon ca 300 kW.

Detailplaneeringuala küttegaasi torustike lahenduses on ette nähtud torustiku rajamise võimalus piki Vanamänniku teed võimalusega tagada küttegaasi tarnimine ka väljapoole käsitletavat detailplaneeringu ala. Selleks on arvestatud vajadusega gaasitorustiku ringsüsteemi rajamine varustuskindluse tagamiseks Laagri-Harku kergliiklustee L3 (katastritunnus 72701:001:0733) rajatud Ø110 mm B-kategooria gaasitorustiku ja Piigipuu tn (katastritunnus 72701:001:1741) teemaaalale rajatud Ø200 mm A-kategooria gaasitorustiku vahel.

Planeeringuala sisesed gaasitorustikud on planeeritud piki Vanamänniku tee sõiduala kõrvale haljasriba alla. Jaotustorustikule on ette nähtud hargnemised igale tarbijale ning määratud gaasirõhu regulaatorkappide asukohad. Planeeritavate kinnistute gaasitarnetorustikele on ette nähtud enne kruntide piire maa-aluste sulgeseadmete paigaldamine, millised jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks. Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele. Ehitusprojektide koostamisel alternatiivse lahendusena täiendavalt on soovitatav maaküte puuraukudega, päikesepaneelid katustel jne.

7 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

7.1 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

7.1.1 Muud kehtivad kitsendused

Olemasoleva Laagri-Harku riigitee kaitseala 30 m.
Kõrgepinge maaliini servituut 1+1m olemasoleva mobiilülekanne masti piirkonnas.
Geodeetiline märk (8042) koos kaitsetsooniga 5 m.

7.2 Kavandatud kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

7.2.1 Juurdepääsuservituutude, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus.

Perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee kaitseala 30 m ning jalakäijate tunneli servituudi ala 5+5 m. Planeeritava Vanamänniku kogujatee kaitseala 10 m.
Planeeritavate kruntide alal sõidu- ja jälgteede kasutusõigused Pos.1 ja Pos.2 vahel ja Pos. 2 ja Pos. 3 vahel servituudi ala 5+5 m.

7.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringuga magistraalvõrkude koridor on planeeritud Vanamänniku tee alasse. Jaotustorustike hargnemistele ning tehnovõrkude rajatistele vajadusel tuleb seada servituudid tehnovõrkude ja rajatiste kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

8.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Välisviimistluse materjalid: Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid ning haakuksid nii materjalide kui ka värvivalikute osas ümbritseva linnaruumiga. Kasutada ümbruskonna hoonetele iseloomulikke fassaadmaterjale ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehisklikke imiteerivaid materjale. Täpsem arhitektuurinõue ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Katusekalle: 0°-20°

- Katusematerjalid: rullmaterjal.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutufunktsioonile..
 - Ehitusprojekti koostamisel pöörata tähelepanu haljakutele projekteeritavatele istumiskohtadele, väikevormidele.

8.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

8.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatud tegevuse elluviimiseks

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kui projekteerimisfaasis selgub, et tegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel oluline keskkonnamõju, on vastavas faasis vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisel on ka arvestatud, et Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringuga on läbiviidud ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu algatamisel vastavalt eelnevalt kehtinud üldplaneeringule ja vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" läbis Vanamänniku kinnistut idapoolset ala rohevõrgustiku koridor K9 (suurusega ca 1,5 ha), mis ühendas kahte rohevõrgustiku tuumala. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega ning üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kõrghaljastusega maa-alaga (hooldamata segapuistu). Reaalsuses on rohekoridori funktsioneerimine alal häiritud kuna rohekoridori lõikab Laagri aleviku laienenud tiheasustusalala Laagri-Harku maanteest. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on ette nähtud teine alternatiivne rohekoridor samade tuumalade vahel piki Vääna jõge, mida ei katkesta tiheasustusalad ja mille toimimine on tagatud ka peale Juuliku-Tabasalu maantee väljaehitamist. Täiendava olulise häire koridori funktsioneerimisse toob rajatud Juuliku-Tabasalu ühendustee. Seega on rohevõrgustiku funktsioonid (sh loomade liikumise võimalused mööda rohekoridori) sisuliselt katkestatud, võttes arvesse juba toimunud arendustegevust piirkonnas ning rajatud Juuliku-Tabasalu ühendusteed. Vastav rohekoridor omas küll väärtust rekreatiivsest funktsioonist lähtudes, aga ökoloogilise koridorina praktiliselt toimida ei saa. Planeeringu koostamise käigus on koostatud kinnistul dendroloogiline eksperthinnang, kus näidatakse hooldusraie ning määratakse asendusistutus. Maa-alal arendamisel tuleb tagada kõrghaljastus, st näha ette haljasalade ja parkmetsa kavandamine. Koostöös Transpordiametiga on säilitatud võimalus Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivne laiendamine 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Laagri-Harku riigitee 11401 ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega. Detailplaneeringus on arvestatud Transpordiameti tellimisel koostatud projektiga „Juuliku-Tabasalu ühendustee ning riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0-9,0 eskiisprojekt“ (Selektor Projekt OÜ töö nr P19017). Ühendustee on kavandatud osaliselt rohevõrgustiku koridori.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, kaitstavate liikide elupaikasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Planeeringuala on nõrgalt kaitstud

põhjaveega ala. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele. Kuna hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

Radoon ja abinõud radooni mõju leevendamiseks

- Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal keskmise või madala radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitustega. Uute hoonestatavate alade määramisel oluline radoonihuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.
- Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Planeeringualal enne ehitusprojektide koostamist ja ehituslubade taotlemist tuleb koostada radoonitaseme mõõtmine pinnasest, st radooniraport.

Radoonisisaldust pinnaseõhus mõõdetakse eesmärgiga hinnata hoone aluse pinnase radooniriski taset. Tulemused võimaldavad vajadusel projekteerida meetmeid, et takistada radooni pääsu hoone siseõhku. Kui mõõtmistulemused jäävad üle normipiiri, tuleb hoonete rajamisel kaaluda radoonitakistavaid lahendusi, näiteks alumiste konstruktsioonide õhutihedaks tegemist.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnamohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Haljastus:

- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeritud alal, rajatakse vallavalitsuse poolt määratud kohta. Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Ehitusprojekti koosseisus esitada uushaljastuse rajamiseks ja säilitatava haljastuse hooldustööde planeerimiseks haljastusprojekt, milles lähtuda Eesti standardis EVS 843:2016 ning kogumikus MaaRYL2000 esitatud nõuetest ja dendroloogi soovitustest olemasoleva haljastuse hoolduseks. Haljastusprojekti koostamisel arvestada dendroloogi ettepanekutega haljastuse täiendamiseks.
- Haljastuse projekteerimisel on soovitatav muruplatsidele projekteerida pinnakattetaimi ja põõsaste lausistutust, mis vajab murukattest vähem pidevat hooldust.
- Ristmike haljastamisel arvestada nähtavusega, ristmikel ei tohi põõsaste kõrgus ületada 0,4m.
- Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normidega: kaugus hoonetest 5 m, kõnniteedest 1 m, sõiduteedest 2 m, tehnovõrgu trasside ja projekteeritava kõrghaljastuse vaheline kaitsetsoon on samuti vähemalt 2 m.

- Ehitusprojektide koostamisel määrata abinõud säilitatavate puude kaitsmiseks ehitus- ja kaevetööde ajal (ajutisi piirdetarasid, kasutada puude läheduses väiksemaid ja vähem tallatavaid mehhanisme ning vältida taimestiku vigastumist muul moel).
- Peale ehitustöid on soovitatav puude ümbrus multšida, et vältida niitmisest tulenevaid koorevigastusi. Samuti tuleb vajadusel puid toetada. Edaspidi tuleb puudele teostada võra kujundamist ja kärpida hoonepoolseid oksa.
- Detailplaneeringut ümbritsevat ala tuleb täiendavalt haljastada. Vald omandas kõrvalasuva (Piigipuu tänava ridaelamute poolisel küljel) Männiku kinnistu ning vald kavandab Männiku kinnistule kõrghaljastuse rajamist, mis võimaldab tankla suunale tekitada täiendava kõrghaljastatud puhverala. Lisaks Männiku kinnistule on kõrghaljastust vajalik rajada ka Piigipuu tee 4 kinnistuga piirnevale transpordimaale.
- Planeeritava tankla hoone (pos nr 1) kinnistule tuleb kavandada kõrghaljastus ja müratõkke rajamise võimalus.
- Äritegevuse tagajärjel tekkiva laadimismüra ja laadimisalal töötavate mootoritega seisvate veokite osa tuleks samuti planeerida võimalikud müraleevendusmeetmed, näiteks müratõkke rajamise võimalus.
- Suur osa kinnistust (kus praegu asub kõrghaljastus) läheb tulevikus vastavalt üldplaneeringule Juuliku-Tabasalu riigimaantee 2+2 laienduse ehitamisel tee ehituse alla ning Transpordiametil tuleb tee ehitamisel kavandada ka asendusistutus.

Liikluspõhise hinnangu tulenevad nõuded:

- Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskondlikes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².
- Eesti Standardi EVS 812-2:2014 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6,3 „Välispiirdele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral olemasoleva liikluslahenduse korral Laagri-Harku ühendustee poolel äriruumide välispiirde ühisisolatsiooniks arvestama $R'_{tr,s,w} = 30 \text{ dB}$; teistel hoonetel ja külgedel võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30 \text{ dB}$.
Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegur C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Ehituspõhise taseme ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

- Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
- Lähtuda Eesti Standardi EVS 812-2:2014 tuleohutusnõuded ehitiste ventilatsioonisüsteemide projekteerimisele, ehitamisele ja ekspluatatsioonile.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutaseme müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
- Planeeritava ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid.
- Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Nõuded teede- ja vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Parklate ja platside reostusohklikud sademeveed tuleb puhastada enne kraavitusvõrku suunamist.

Nõuded jäätmekäitluse korraldamiseks:

- Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- Jäätmete kogumiskonteinerite asukohad täpsustada ehitusprojektis.
- Hoonete mahtu kavandatud jäätmekonteinerid paigutada tänavatasapinda.

8.2.2 Tuleohutusnõuded

Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“
- EVS 812-5:2014 Ehitise tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

8.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissebustumiste riski.

- Sissepääsude juures soovitatav kasutada videoalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

8.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Hoonete kasutusloa taotlemise ajaks peavad olema juurdepääsuteed ja tehnovõrgud (tänavavalgustus ja sademeveekanalisatsioon) olema välja ehitatud ja valla omandisse üle antud.

Nõuded projekteerimiseks:

Sidevarustus:

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tööjooniste koostamiseks täpsustada Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite hoonete ja tänavate ehitusprojektide koostamiseks taotleda AS Kovek tehnilised tingimused.

Soojusvarustus:

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda Esmar Gaas OÜ konkreetsed tingimused.

Tänavavalgustus:

- Tellida tänavavalgustuse tehnilised tingimused.
- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt tänavavalgustuse võrkude valdajaga.

Vertikaalplaneerimine:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Katustelt ja kõnniteedelt ärajuhitud puhtad sademeteveed käidelda kohapeal (immutamine pinnasesse, kogumine kraavidesse, vaheühtlustusmahutitesse ning kasutamine haljastuse hooldamisel), näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja sademetevee lokaalne puhastamine enne ühisvõrku suunamist.

Radooni mõõtmine:

- Planeeringualal enne ehitusprojektide koostamist ja ehituslubade taotlemist tuleb koostada radoonitaseme mõõtmine pinnasest, st radooniraport.

Nõuded ehitamiseks:

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia Eesti AS volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööde teostamine Telia Eesti AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaablijärelevalve allüksusega.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga.

9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

9.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Kavandatud on ehitusõigus kinnistule moodustatud krundi hoonestamiseks ärihoonetega.
- Kavandatud on multifunktsionaalne ärikeskus, mis teenindab ümbritseva varemplaneeritud ning välja ehitatud elamuala.
- Kavandatud on linnaehituslikult mitmekesine piirkond, mis aitab kaasa olemasoleva piirkonna arengule.
- Kavandatud on eraõigusliku isiku maast kavandatud tänavatele avalik kasutus.
- Hoonestus on kavandatud nii, et seda on võimalik etapiviisil ehitada.

9.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Saue valla üldplaneeringus on üheks üldiseks eesmärgiks töö- ja elukohtade tasakaalustatum paiknemine. Seatud eesmärk toetab arengu põhimõtetele rajatud arengusuunitlusi - maakasutuse efektiivne suurendamine, ajakulu vähendamine transpordile ja ratsionaalsem ressursi- ning energiakasutus.

Planeeringus on kavandatud rajada kaasaegne ärikeskus, mis vastab üldplaneeringu eesmärkidele, tagades seeläbi efektiivsema maakasutuse, ratsionaalsema ressursi- ja energiakasutuse ning vähendades ajakulu transpordile.

Uue kaasaegse keskuse rajamine muudab piirkonna atraktiivsemaks. Lisaks luuakse äripindade kavandamisega piirkonda uusi töökohti.

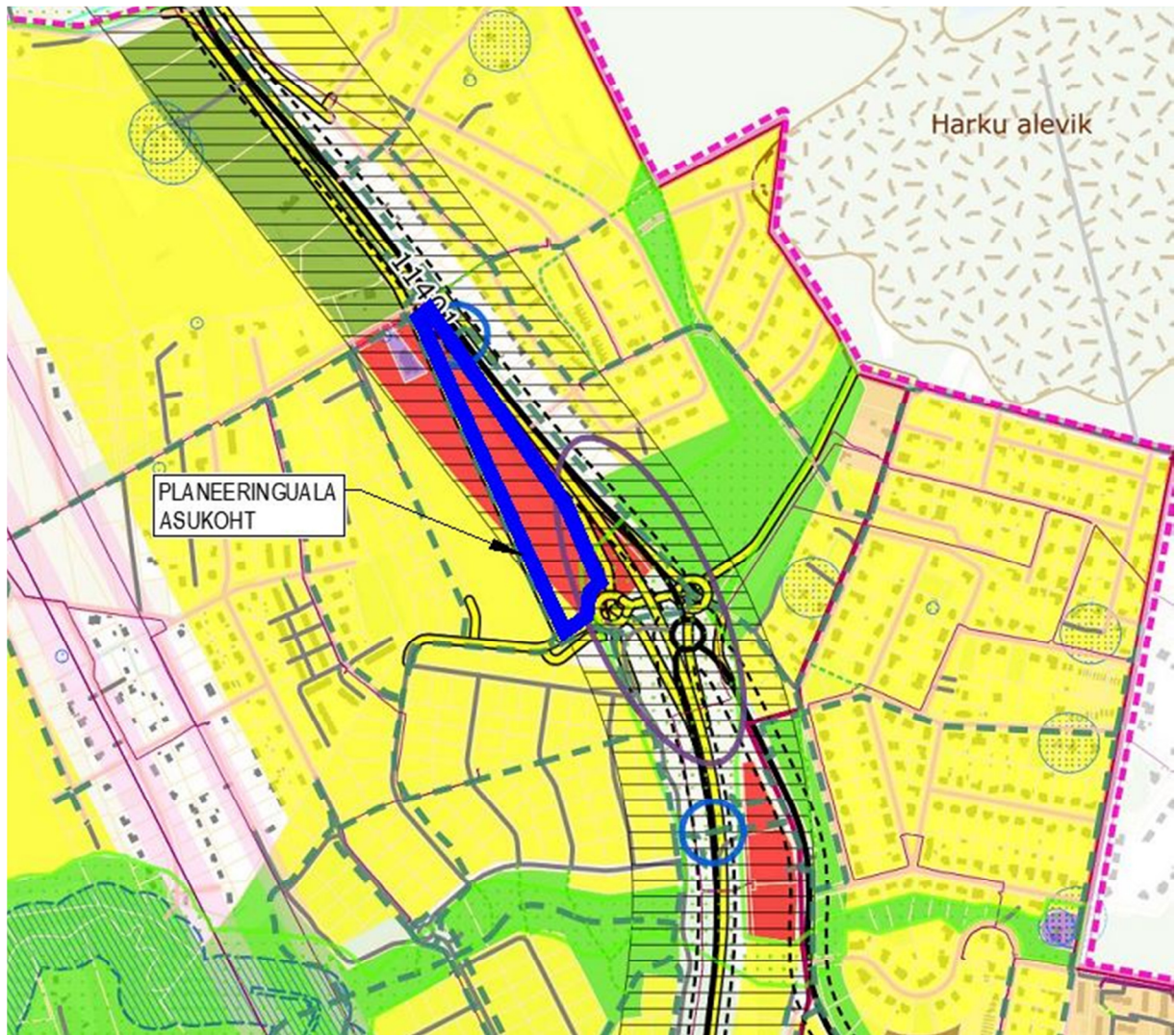
Kavandatu elluviimisel paraneb piirkonnas oluliselt elukeskkonna kvaliteet kui ka linnaruumiline maakasutus ja otstarbekam maaressursi kasutus.

9.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

- Planeeritud alal on hea ühendus teiste elamualadega, mis võimaldab liiklemiseks kasutada ühistransporti.
- Kasutamata ja mahajäetuna mõjuv ala muutub kavandatu elluviimise järel elavaks, mis oluliselt suurendab piirkonnas turvalisust.

9.4 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Vanamänniku kinnistu tiheasustusalal ning kinnistule on määratud kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

9.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%. Planeeritud täisehituse protsendid on 30-40%.
2. Planeeringu koostamisel arvestada maa-alaga (Juuliku - Tabasalu ühendustee kaitsevööndi ulatuses, arvestuslikult 30 meetri laiusega), mis annab võimaluse perspektiivis Juuliku- Tabasalu ühendustee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku- Tabasalu ühendustee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega. Planeeringus on arvestatud Transpordiameti tellimisel koostatud „Juuliku – Tabasalu ühendustee ning riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0-9,0 eskiisprojekt“ lahendusega.
3. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha kinnistul dendroloogiline eksperthinnang ning asendusistutuse kava. Haljastuse osakaal planeeringualast peab olema vähemalt 35%, millest kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 70%. Kinnistu dendroloogiline eksperthinnang on koostatud. Detailplaneeringu eskiisi lahenduses haljastuse osakaal planeeringualast moodustab 25 %, millest kõrghaljastuse osakaal on 70%. Suur osa

kinnistust (kus praegu asub kõrghaljastus) on kavandatud Juuliku-Tabasalu riigimaantee 2+2 laienduse ehitamisel tee ehituse alla ning Transpordiametil tuleb tee ehitamisel kavandada ka asendusistutus. Vanamänniku kinnistu suurus on 6,69 ha, millest 55% moodustavad transpordimaa krundid. Perspektiivse ühendustee tarbeks on vajalik reserveerida (tegemist on riikliku huviga) maa-ala vastavalt valminud teeprojektile. Ühendustee tarbeks kavandatud maa-ala moodustab 25% planeeritavast alast, mille tarbeks on moodustatud 2,0 ha suurune (pos nr 7) transpordimaa kinnistu. Planeeringuga on moodustatud üldmaa kinnistu (pos nr 4), suurusega 6700m², mis moodustab haljastuse osakaalu planeeritavast alast 10%.

9.6 Vastavus tuleohutusnõuetele

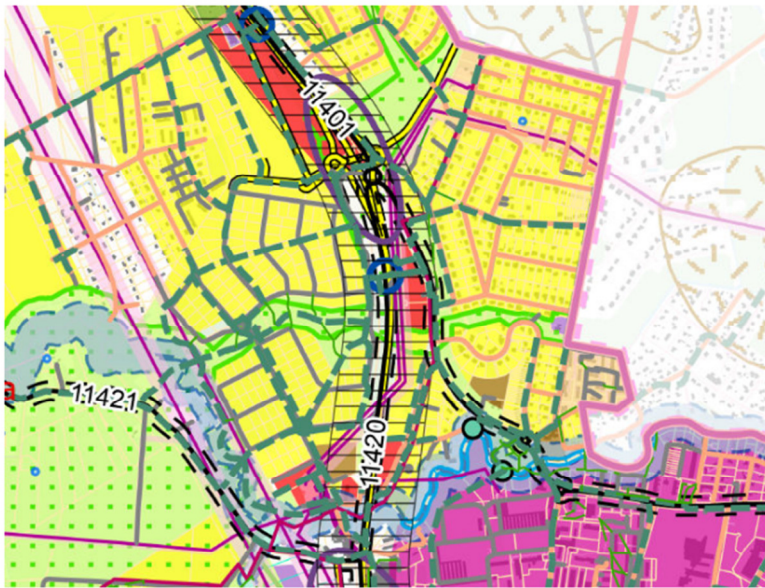
Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri määrustele nr 10 ja nr 17. Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

9.7 Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga

1. Perspektiivse Juuliku- Tabasalu ühendustee laiendamine 2+2 sõidurajaga maanteeks koos eritasandilise ristmiku rajamise uue lahendusega vähendab oluliselt detailplaneeringu algatamise ettepanekuga ettenähtud hoonestusala suurust.
2. Täiendavalt moodustatud kaks krunti: Ärikeskuse sissesõidu kõrval, ruumi funktsionaalse ja ratsionaalse kasutamise eesmärgil on planeeritud kütusetankla koos elektrisõidukite laadimispunktidega (Pos 1). Olemasoleva mobiilülekande masti krunt (Pos 5).
3. Vanamänniku ärikeskuse algatatud detailplaneeringuga hoonete kompleks oli moodustatud kolmest põhiosast: kaubandus-, teenindus- ja toitlustus keskus; SPA-vee keskus vabaaja- ja sporditeenustega; 2-3 tärniline ca 200 kohaga hotellihoone. Tellija (OÜ Vanamänniku Arendus) soovil on tulenevalt koroonakriisist ja rahvusvahelisest olukorrast muutunud majanduskeskkonnast on muudetud ärikeskuse planeeritava hoonestuse mahu ja koosseisu. Ruumiliselt kolmest osast planeeritud ärikeskuse funktsionaalsete põhimahtude jagamine hooneosadeks on seotud soodsamate võimaluste kavandamisega etapiviisiliseks, nii hoonestuse, kui ka vajaliku infrastruktuuri (eriti ÜVK osas) realiseerimisel.
4. Detailplaneeringu algatamisel kehtis eelmine (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29.11.2012. aasta otsusega nr 89) Saue valla üldplaneering ning Vanamänniku kinnistule ei olnud maakasutuse juhtotstarvet määratud. Vanamänniku kinnistu idapoolset ala läbis üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridor K9 (suurusega ca 1,5ha), mis ühendas kahte rohevõrgustiku tuumala. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega ning üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kõrghaljastusega maa-alaga (hooldamata segapuistu). Täna kehtiva üldplaneeringuga on täpsustatud maakonna tasandil määratletud roheline võrgustike piire ja selle kaitse ja kasutustingimusi ja üldplaneeringu koostamisega koos on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH): <https://sauevald.ee/uldplaneering>. KSH aruande punkt 6.8.2 Roheline võrgustik on märgitud: Saue valla üldplaneeringuga on täpsustatud maakonna tasandil määratletud roheline võrgustike piire ja selle kaitse ja kasutustingimusi. Seni säilinud rohevõrgu elemente soovitakse antud piirkonnas üldplaneeringuga siiski kaitsta. Rohekoridor ei toimi küll enam arvestatava liikumiskoridorina (suur) ulukitele, kuid sellel on roll tiheasustusalade negatiivsete keskkonnamõjude leevendamisel ning elupaikade pakkumisel lindudele, väikeimetajatele, putukatele jms. Selleks, et rohekoridori säilinud funktsioone toetada, tuleks ala edasisel arendamisel rakendada vastavaid keskkonnameetmeid.

Maanteega/liiklussõlmedega piirnevatele aladele on soovitatav rajada mitmerindeline (puud ja põõsad) haljastus, mis lisaks elurikkuse toetamisele ning nende leviku suunamisele, moodustaks ka puhverala (kaitsehaljastuse) tee ja elamute vahel. Liiklutaristuga seotud edasiste projektide puhul on soovitatav kaasata elustikuekspert, et hinnata läbipääsude rajamise vajadust väikeimetajatele (spetsiaalsed truubid tee all vms). Samuti on soovitatav koostöös valdkonnaekspertiga kaaluda tarastuse rajamist maanteest läände, vältimaks suurulukite sattumist hoonestuse vahelisse liiklussõlme, mis võib nende jaoks kujuneda lõksuks. Laagri/Alliku rohekoridoride toetamiseks on moodustatud täiendav rohekoridor, mis paikneb põhjapool. KSH raames tehti ettepanek nimetatud koridori laiendamiseks, millega on üldplaneeringu lahenduses ka arvestatud. Selleks, et rohekoridori säilinud funktsioone toetada, tuleks ala edasisel arendamisel rakendada vastavaid keskkonnameetmeid. Maanteega/liiklussõlmedega piirnevatele aladele on soovitatav rajada mitmerindeline (puud ja põõsad) haljastus, mis lisaks elurikkuse toetamisele ning nende leviku suunamisele, moodustaks ka puhverala (kaitsehaljastuse) tee ja elamute vahel. Vanamänniku kinnistule ulatub 0,7 ha suurune rohevõrgustiku koridori ala, mis jääb enamjaolt Juuliku-Tabasalu riigimaantee 2+2 laienduse ehitamisel tee ehituse alla.

Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne



Joonis 14. Laagri-Alliku tiheasustusalala rohevõrgustik, väljavõte üldplaneeringu eskiisist (seisuga november 2020)

Väljavõte Saue valla üldplaneeringu KSH aruandest lk 60

10 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

10.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused, mis on aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele. Seejärel realiseeritakse kavandatud ehitusõigus. Arendusega seotud liikluslahenduse rajamine on eelduseks hoonetele ehitusloa saamiseks.

Võimalikud tegevuskava etapid on järgmised:

- 1 Planeeringujärgsete kruntide moodustamine.
- 2 Kinnistute ja lähiala maa-ala koos tehnotrassidega mõõdistuse tellimine.
- 3 Avalikult kasutatava jalgte projekteeimine ja ehitamine.
- 4 Tehnovõrkude tehniliste tingimuste tellimine.
- 5 Tehnovõrkudega liitumisprojektide ja hoone ehitusprojekti koostamine.
- 6 Tehnovõrkude ja hoone ehitusloa taotlemine.
- 7 Tehnotrasside ja hoone ehitamine
- 8 Tehnotrasside ja hoonete teostusjooniste koostamine ning kasutusloa taotlemine.

10.2 Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped

Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 9. Mail 2017 aastal sõlmitud kokkuleppe (4-11.8/227/2017) alusel, Lisakokkuleppe nr 1 alusel (sõlmitud 23.05.2022 nr 4-11.8/227/2017-1) ja Lisakokkuleppe nr 2 alusel (sõlmitud 30.05.2023 nr 12-2.14/7/2023). Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva planeeringuga äripiirkonna rajamist, mis tõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu planeeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada kehtetuks planeerimisseaduse §140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppes võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppe samasisulist uut kokkulepet.

Projekti juht
Oleg Žemtšugov