

Töö number	2019-0075
Korraldaja	Saue Vallavalitsus, Kütise tn 8 76505 Saue linn e-post: info@sauevald.ee
Konsultant	Skepast&Puhkim OÜ Laki 34, 12915 Tallinn Telefon: 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795
Huvitatud isik	Laagri Kinnisvara OÜ
Seisund	Põhilahendus
Kuupäev	07.06.2022

Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering



Algatamine **21.12.2020**

Eelnõu avalik väljapanek ...

Vastuvõtmine ...

Avalik väljapanek ...

Kehtestamine ...

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1.	Kontaktvöönd	8
2.2.	Kohalikud kitsendused	8
3.	PLANEERINGULAHENDUS	9
3.1.	Üldlahendus	9
3.2.	Vastavus üldplaneeringule	10
3.3.	Ehitusõigus ja kruntimine	10
3.4.	Kuni 20m ² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrgete väikeehitiste püstitamine	12
3.5.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad esitatavad nõuded	12
3.6.	Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted	13
3.7.	Haljastus ja heakord	14
3.8.	Jäätmekäitlus	15
3.9.	Servituudid	15
3.10.	Tuleohutusnõuded	16
3.11.	Keskkonnakaitse abinõud	16
3.12.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	17
4.	TEHNOVÕRGUD	18
4.1.	Üldinfo	18
4.2.	Veevarustus	18
4.3.	Puurkaevud	18
4.4.	Tuletõrje veevarustus	19
4.5.	Kanaliseerimisüsteem	19
4.6.	Sademeveekanaliseerimine	19
4.7.	Sidevarustus	18
4.8.	Elektrivarustus	20
4.9.	Gaasivarustus	22
4.10.	Soojusvarustus	22
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	24
5.1.	Etapiviisiline väljaehitamine	24
5.2.	Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused	24
5.3.	Servituutide seadmine	24

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardilt
DP-03	Kontaktvööndi skeem
DP-04	Tugiplaan
DP-05	Põhijoonis
DP-06	Tehnovõrkude koondplaan

III LISAD

1. Tehnilised tingimused
2. Teabe andmine KSH eelhinnangu koostamiseks
3. Liiklusuuring
4. 3D illustratsioon (koostaja AB Korrus)
5. Laagri keskosa detailplaneeringu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni mõju analüüs
6. Arhitektuurne ideekavand (koostaja AB Korrus)
7. Pargi kujunduse ideekavand (koostaja Skepast&Puhkim OÜ)
8. Arenduse ja taristu väljaehitamise etapilisuse skeem
9. Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta
10. Tsonerimise eskiis (algatamise taotluse lisa)

IV MENETLUSDOKUMENDID

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu osapooled

Detailplaneering koostatakse Saue Vallavalitsuse, Laagri Kinnisvara OÜ ja Skepast&Puhkim OÜ koostöös.

Koostaja:

Skepast&Puhkim OÜ

Ivan Gavrilov

Projektijuht, detailplaneeringute üksuse juht

Korraldaja:

Saue Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Laagri Kinnisvara OÜ

Kaupo Koitla

Juhatuseliige

Tehnovõrkude osade koostajad:

Elektrivarustus ja valgustus
Sidevarustus

Stanislav Timirbulatov, NSWE OÜ

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Svetlana Kivistik, Skepast&Puhkim OÜ

Gaasivarustus
Soojusvarustus

Aleksandr Ledvanov, Heatconsult OÜ

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Arendaja on koostöös vallavalitsusega valmis saanud esialgse eskiisi. Visiooni järgi arendatakse maa-ala korterelamute alaks koos ärikvartaliga, millest kujuneb Laagri aleviku uus keskus. Detailplaneeringuga hõlmatav maa-ala arendatakse osaliselt korterelamualaks ja planeeringuala kirdeosas Laagri aleviku väljakujunenud keskuses äri- ja segafunktsiooniga kvartaliks. Planeeringualal nähakse ette ka ühiskondlikke ja puhkeotstarbelisi funktsioone. Detailplaneeringu eesmärk on vastavate kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine, ühiskondlike alade ja heakorra tagamise põhimõtete kirjeldamine, liikluslahenduste väljatöötamine ja vastava ruumivajaduse määramine.

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

- Vajalike alusuuringute läbiviimine
- Krundijaotuskava koostamine, ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine
- Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine
- Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine

Planeeringu koostamise alused

- Saue Vallavalitsuse 16.12.2020 korraldus nr 1295 Laagri aleviku keskusalala ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmiseks
- Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 125 lg 1 p 1; § 126; § 127; § 128;
- Saue valla üldplaneering;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Teabe andmine KSH eelhinnangu koostamiseks (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2019_0075, koostatud 14.10.2020)
- Planeeringu alusinfona on kasutatud 2020. aastal koostatud topo-geodeetilist moodsust, koostaja Aamos Atlas OÜ

2. Olemasolev olukord

Tegemist on ca 27 ha suuruse maa-alaga Laagri aleviku keskosas, kus suurem osa maast on kunagi AS-le Sagro kuulunud kasvuhoonetega hõivatud territoorium. Planeeritava ala katastriüksused on valdavas osas täna Laagri Kinnisvara OÜ omandis. Kasvuhooned on amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele. Planeeringu visiooni kohaselt arendatakse maa-ala korterelamualaks koos ärikvartaliga planeeringuala kirdeosas, millest kujuneb Laagri aleviku keskus. Olemasolev tootmishoone ala lääneosas säilib. Planeeringualal nähakse ette ka ühiskondlikke ja puhkeotstarbelisi funktsioone vastavalt huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahelistele kokkulepetele.

Tabel 1. Planeeringuala kinnistud.

Katastriüksus	Katastri tunnus	Pindala, m ²	Sihtotstarve
Hoiu tn 3	72701:005:0302	2810	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 1a	72701:005:0299	15069	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10	72701:005:0289	10432	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 1	72701:005:0303	17430	Tootmismaa 100%
Vae tn 2a	72701:005:0296	19374	Tootmismaa 100%
Vae tn 2	72701:005:0297	2287	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10a	72701:005:0291	25752	Tootmismaa 100%
Vae tn 2b	72701:005:0298	2372	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 8a	72701:005:0286	1435	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 8b	72701:005:0288	5049	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10c	72701:005:0304	16674	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10b	72701:005:0305	830	Tootmismaa 100%
Vae tn 3b	72701:005:0444	1502	Tootmismaa 100%
Vae tn 3c	72701:005:0449	3541	Tootmismaa 100%
Kuuse põik 40	72701:005:0456	7439	Tootmismaa 100%
Vae tn 3	72701:005:0446	6010	Tootmismaa 100%
Vae tn 3a	72701:005:0445	2881	Tootmismaa 100%
Vae tn 5a	72701:005:0448	1072	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 5b	72701:005:0189	1942	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 14	72701:005:0498	16625	Tootmismaa 100%
Keldri tn 8	72701:005:0497	6146	Tootmismaa 100%
Keldri tn 5	72701:005:0495	2126	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 16	72701:005:0499	12838	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 12	72701:005:0496	2295	Elamumaa 100%
Hoiu tn 18	72701:001:1019	1917	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 12a	72701:005:0645	2043	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 5	72701:005:0646	11329	Tootmismaa 100%
Vae tn 4a	72701:001:2122	4212	Tootmismaa 50% / Ärimaa 50%
Vae tn L5	72701:001:2124	542	Transpordimaa 100%
Vae tn 2c	72701:001:0949	845	Tootmismaa 100%
Vae tn 5	72701:005:0447	1768	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 1b	72701:005:0301	187	Tootmismaa 100%
Keldri tn 1	72701:005:0605	111	Tootmismaa 100%
Vae tn 6a	72701:005:0294	407	Tootmismaa 100%

Katastriüksus	Katastri tunnus	Pindala, m ²	Sihtotstarve
Veskitammi tn 4	72701:005:0614	5198	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Veskitammi tn 8	72701:005:0748	5325	Ühiskondlike ehitiste maa 100%



Joonis 01. Vaade DP alale, olemasolev olukord, Maa-ameti kaldaerofoto (20110512_ID9450)

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala asub Laagri aleviku lääneosas, vahetult väljakujunenud keskuse kõrval. Kontaktvööndis on valdavalt elukondliku ja tööstusliku funktsiooniga objektid. Ala dominantseteks piiravateks objektideks on Tabasalu – Juuliku maantee läänes ja Pääsküla jõgi põhjas. Tähtsaimad tänavad alal on Veskitammi, Hoiu ja Vae. Kontaktvööndis on välja kujunenud tihe tänavavõrk. Planeeringualal kuulub tänavavõrk arendamisele.

Planeeringualalt linnulennult ca 400 m kaugusele jääb Urda raudteepeatus. Kogu ala iseloomustavad head ühendused Tallinnaga. Planeeringuala piirneb peaaegu vahetult Nõmme linnaosaga.

2.2. Kohalikud kitsendused

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Pääsküla jõe kalda veekaitsetised piirangud
- Olemasolevate puurkaevude sanitaarkaitsealad
- Avalikult kasutatava tee kaitsevööndid maanteega külgneval alal
- Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid

3. Planeeringulahendus

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud eelkõige järgmiste põhiprintsiipidega:

- Sidus tänavavõrk ja umbtänavate vältimine
- Kogu planeeringuala liikluse prognoosimine tervikuna ja vastav ristmike dimensioneerimine
- Koormusindeks üldjuhul min 200 kogu planeeringualast arvutatuna
- Arvestamine piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja planeeritavate hoonete sobivusega ümbritsevasse keskkonda
- Kompaktse pargiala planeerimine ala sees
- Kergliikluse soodustamine

3.1. Üldlahendus

Planeeringuala jääb looduskauni Pääsküla jõe ja raudtee vahetusse lähedusse. Planeeringuga soovitakse luua nende objektide kasutamist soosivad võimalused põhimõttel, et liikumine puhke- ja virgestusmaana arendatava jõeääre ja raudteepeatuste vahel oleks võimalikult mugav eelkõige jala või rattaga liiklejale, kuid pidades silmas autode liikumise ja parkimise võimalusi. Selleks luuakse nii sidus tänavavõrk parkimisalade ja kõnniteedega kui ka tänavaäärseid kõnniteid dubleeriv kergliiklusteede võrgustik kvartalite sees, autoliiklusest võimalikult eraldatuna.

Tänavavõrgu kavandamisel lähtutakse olemasolevate tänavatelgede loogilisest pikendamisest. Oluliseks tingimuseks on tupiktänavate vältimine.

Kvartalite struktuur ja suurus lähtub sidusa tänavavõrgu lahendusest ja olemasolevast olukorrast. Korterelamute kvartalites on kuni 9 hoonet olenevalt kvartali suuruselt. Kogu elamumaal arvestatakse kuni 700 loodava eluruumiga, koormusindeksi näitajaks jääb üldjuhul minimaalselt 200 planeeritavatest elamumaast, üldmaast ja ühiskondlike ehitiste maast arvutatuna¹.

Planeeringu visiooni koostamisel on arvestatud 700 eluruumi ja minimaalselt 1,5 parkimiskohaga eluruumi kohta, millest 1 koht korteri kohta rajatakse korterelamu krundile ning 0,5 kohta eraldi krundil asuvasse või servituudiga määratud avaliku kasutusega parklasse, mis ei pea olema vastava hoonega sama krundi piires. Korterelamute projekteerimise käigus on vastavad lahendused võimalik täpsustada ja loovutada servituudiga kaetud parkimiskohad munitsipaalomandisse. Kokku on kogu planeeritaval alal kuni 1075 parkimiskohta eluruumide tarbeks, sh kuni 368 avalikult kasutatavat.

Parkimise kavandamisel kasutatakse erinevaid lahendusi – parkimine tänavamaal, parkimine osaliselt 1. korruse mahus, parkimine poolmaa-alusel soklikorruusel. Parkimise kavandamisel on püütud maksimaalselt autovabana hoida eelkõige elamukvartalisisesed alad, kus jääb rohkem ruumi rohelusele ja puhke- ning spordiobjektidele.

Tulenevalt Laagri aleviku kiirest arengust ja inimeste arvu kasvust suureneb ühtlasi ka vajadus erineva funktsiooniga pindade järele. Planeeringuala idaosa on kavandatud multifunktsionaalne äri- ja teenuste keskus kõikvõimalike teenuste, kaubanduse, meelelahutuse pakkumiseks ning vaba aja veetmise alaks, kus parkimine kuni 950 autole on lahendatud kombineeritult maapealse ja maa-aluse parkimisega ja/või parkimisega hoone katusel ja/või parkimismajas nii, et oleks tagatud jalgsi ja rattaga liiklejate ohutu ja mugav liikumine kogu kvartali piires.

Antud keskusesse tekkiks erinevate hoonete vahele nn „Laagri plats“ – ala kus saaksid toimuda turud, avalikud üritused, väiksemad kontserdid jne. „Laagri plats“ ehitatakse välja koos kaasaegse väljakumööbli, väikevormide, kõnniteedega ja tehnovõrkudega planeeritavate ürituste läbiviimiseks.

¹ Halduslepingu p3.2.11 - krundipinna määramisel võetakse arvesse lisaks konkreetsele eluruumi kajastavale krundile ka Arendaja poolt väljaehitamisele kuuluv avaliku ruumi krundi suurus, sh ühiskondlike ehitiste maa

Platsiga vahetus naabruses on sellest põhjas olev valla kultuurikeskus koos selle juures oleva väljaehitatud avaliku ruumiga.

Antud ärialade esimesel ja teisel korrusel paikneksid kauplused, kohvikud, söögikohad, meelelahutus ja teeninduseasutused sh ka ruumid kõikvõimalike avalike teenuste pakkumiseks. Lõplik lahendus luuakse keskuse täpsema kavandamise käigus. Rajatavate hoonete ülemistele korrustele on planeeritud kaasaegsed büroopinnad ja majutusfunktsioon.

Antud keskuse ala on plaanis avada igast küljest ning ühendada põhja ja ida suunast valla tänases keskuse oleva kõrghaljastusega rohealaga ja oluliste ühiskondlike objektidega.

Planeeringuala keskse elemendina on kavandatud pargiala, mis täidab nii rekreatiivset funktsiooni, kui ka tagab kergliikluse võrgustiku sidususe ja eraldatuse autoteedest.

Ala lääneosas on kavandatud ühiskondlike hoonete krunt tulevase lasteaia-kooli ehitamiseks.

Ala läänepoolne serv vahetult maantee ääres säilib tootmisalana, kus jätkab tegevust olemasolev tootmishoone. Tootmishoonega hõlmatud olemasolevad katastriüksused liidetakse üheks krundiks maakasutuse sihtotstarbega min 50% Ärimaa ja kuni 50% Tootmimaa, mis võimaldab tulevikus rajada krundile äriotstarbelisi hooneid.

Lisaobjektidena kavandatakse alale teenindushoone-tankla vahetult aleviku sissesõidu juures ja uus ärihoone Keldri tn 5 kinnistul.

3.2. Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40), mis määratleb valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevateks aastateks, on kõnealusel maa-alal määratud juhtotstarbeks keskusala maa, kus koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringu ja ruumilise arengu eesmärkidega.

3.3. Ehitusõigus ja kruntimine

Ehitusõigust antakse kokku 14 planeeritavale korterelamu krundile, 1 ühiskondlike hoonete krundile perspektiivse kooli või lasteaia ehitamiseks, 5 ärimaa ja ärimaa/tootmismaa krundile, 2 hetkel valla omandis olevale ühiskondlike hoonete maa ja ärimaa krundile ja 2 üldkasutatava maa krundile (persp. kergliikluse tunneli rajamiseks). Lisaks sellele moodustatakse uued tänavamaa ja üldkasutatava maa krundid ja korrastatakse katastriüksuse piirid olemasolevate ja säilivate hoonete juures.

Detailplaneeringuga on antud võimalus elamu- ja ärimaa kruntidele rajada maa-alune hoonestus (-1) korrus.

Ehitusõiguse näitajad: vt Põhijoonis.

Kruntide moodustamise ettepanek on toodud tabelis 2 "Kruntide moodustamise ettepanek".

Tabel 2. Kruntide moodustamise ettepanek

Pos nr	Krundi plan suurus, m ²	Maa sihtotstarve vast. detailplaneeringu liigile:	Maa sihtotstarve vast. katastriüksuse liigile:
1	5847	EK100	E100
2	4517	EK100	E100
3	5004	EK100	E100

4	4617	EK100	E100
5	2736	EK100	E100
6	8741	EK100	E100
7	5684	EK100	E100
8	5781	EK100	E100
9	5812	EK100	E100
10	2885	EK100	E100
11	6313	EK100	E100
12	7487	EK100	E100
13	1933	EK100	E100
14	4368	EK100	E100
15	4518	BB100	Ä100
16	22535	BT100	Ä100
17	20106	HP100	Üh100
18	1933	HP100	ÜM100
19	2125	HP100	ÜM100
20	7474	HP100	Üh100
21	785	HP100	Üh100
22	19747	AH100	Üh100
23	2037	BB \geq 50/TH \leq 50	Ä \geq 50/T \leq 50
24	24302	BB \geq 50/TH \leq 50	Ä \geq 50/T \leq 50
25	4154	LB100	Ä100
26	4797	PK50/BB50	Üh50/Ä50
27	5325	PK50/BB50	Üh50/Ä50
28	11771	LT100	L100
29	1283	LT100	L100
30	4222	LT100	L100
31	1389	LT100	L100
32	1566	LT100	L100
33	2551	LT100	L100
34	3597	LT100	L100
35	2628	LT100	L100
36	5278	LT100	L100
37	1752	LT100	L100
38	1145	LT100	L100
39	407	TH100	T100
40	111	TH100	T100

41	444	LT100	L100
42	58	LT100	L100
43	54	LT100	L100
44	243	LT100	L100
45	159	LT100	L100
46	214	LT100	L100
47	55	LT100	L100
48	261	LT100	L100
49	160	LT100	L100
50	23	LT100	L100
51	256	LK100	L100
52	12	LK100	L100

3.4. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgete väikeehitiste püstitamine

Lisaks põhihoonetele on korterelamukruntidel lubatud püstitada iga korterelamu kohta kuni 2 ehitist ehitisealuse pinnaga 0...20 m² ja kuni 5 m kõrge Ehitusseadustikus ettenähtud korras ka väljapoole hoonestusalast (v.a. kaitsehaljastuse alal), kuid sellised hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt ühine pergola, katusealune jalgrattaparkla vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena põhihoonega ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

3.5. Hoonetele ja rajatistele esitatavad esitatavad nõuded

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katusekalle: lamekatust
- Planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised (kõrgusega maapinnast hoone kõrgeima punktini kuni 20 m);
- Minimaalne vahekaugus korterelamute vahel on 15 m
- Välisviimistluses kasutada väärtuslikke ehitusmaterjale, näiteks tellist, betooni, termotöödeldud puitu, klaasi, komposiitplaate vm kaasaegseid ning kvaliteetseid materjale, mis sobivad piirkonda. Tööstusliku ilmega materjale, nagu nt sandwich-paneelid, on lubatud kasutada äri- ja tootmishoonete mitteesinduslikel fassaadidel. Välistatud on imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis;
- Hoonete fassaadid võivad aga ei pea asetsema tänava lõikes sirget joont mööda. Hoone asukoha ja orientatsiooni kavandamisel lähtuda detailplaneeringu lisaks olevast arhitektuursest visioonist;
- Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud, v.a. ühiskondlike ehitiste krundil ja vajadusel tootmismaal
- Hoonetel kasutatavad taastuenergia süsteemid paigutada võimalikult varjatult

3.6. Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted

Sõidukite (sh teenindava transpordi) peajuurdepääs planeeritavatele aladele on kavandatud Laagri alevikus Vae ja Hoiu tänavatelt. Selleks planeeritakse ümber ehitada Hoiu tänav ning Hoiu ja Vae ristumisele rajatakse ringristmik.

Hoiu tänavale seatakse piirkiiruseks 40 km/h. Sisetänavate teede piirkiiruseks on 40 km/h.

Hoiu ja Vae tn ringristmik on lahendatud 4-harulise ringristmikuga. Siseringi läbimõõduks 16,0 m ja ning kitsenduseks 2,0 m. Kõikidele harudele on projekteeritud jalakäijate ülekäigurajad ning jalgteed.

Hoiu tänavale kavandatud bussipeatused ning eraldatud vasakpöörderajad. Hoiu tänava sõiduradade laius on 3,0 m. Kõnniteede laius on planeeringus kavandatud 3,0 m. Hoiu tänava lõpus taastatakse vana 2,0 m laiune jalgteed. Hoiu tänavale on kavandatud kaks 2,5 m laiust ja 10,0 m pikkusega eraldussaarega ülekäigurada.

Planeeringus on arvestatud ja kontrollitud ristumiste nähtavused jooniste visuaalsel vaatlusel.

Vae tänava olemasolevalt ringristmikult lisatakse uus haru, et tagada ligipääs kvartalile. Hoiu tänavast põhjapoolsele jäävale alale on planeeritud veokite sissesõidu keeld. Sinna on lubatud siseneda pürgiveokil ning päästemasinatele. Kvartalites kavandada järgmistes projekteerimise staadiumites liiklusrahustuse meetmeid. Liikluustrahustav meede tuleb kavandada enne Vae tn ringristmikku. Sisekvartali sees oleva ristmiku juurde on kavandatud šikaan kiiruse ohjeldamiseks.

Hoiu tänava ja pargi kõrval oleva tänava ristumisel on ettenähtud vasakpöörde keeld Hoiu tänavalt sisekvartalis.

Sisekvartali tänavad on kavandatud 6,0 laiused. Tänavate ristumisel on planeeritud 8,0m ja 15,0m pöörderaadiuseid.

Planeeritava ala sees on kavandatud rajada neli kvartalisest tänavat, mis teenindavad kõiki krunte. Kõik planeeritavad tänavad on kavandatud avaliku kasutusega ja kuuluvad üleandmiseks munitsipaalomandisse, seega tuleb ehitusprojektis ette näha avalike tänavate vastavus standardile EVS 843:2016.

Kahest erinevast tänavast ligipääsetavates parklates tuleb soovimatut transiitliiklust takistada liikluskorralduslike vahenditega.

Planeeringuala lääneosas arvestatakse AS Teede Tehnokeskus projektiga nr 107/05 „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt“, millest lähtuvalt tuleb projekteerimise staadiumis selgeks teha nimetatud töö lõppvariandist tulenev ruumivajadus. Planeeringu koostamise hetkel on nimetatud projekti realiseerimise tähtaeg lahtine, seega detailplaneeringu realiseerimisel arvestatakse võimalikult maksimaalselt nimetatud projekti lahendusega, mistõttu tänavate ehitusprojektide koostamisel ja Juuliku-Tabasalu maantee projekti edasisel täpsustamisel tuleb lahendada Hoiu tn 14, 16 ja 18 ning Keldri tn 5 kinnistute juurdepääsud, tagades seejuures katkematuid juurdepääsuvõimalusi olemasolevale tootmishoonele. Perspektiivse võimalusena on võimalik ette näha juurdepääsuvõimalusi vajadus läbi Hoiu tn 14 ja 16 kinnistute.

Perspektiivse Juuliku-Tabasalu maantee ehitamise käigus tekkivad kõik kulud, mis on seotud Keldri tn 1 kinnistul asuva alajaama teisaldamisega ning Hoiu tn 14 ja 16 kinnistutel asuva hoone osalise lammutamise ja ümberehitamisega on maantee ehitamisest huvitatud osapoolte kanda. Samuti on maantee ehitamisest huvitatud isiku kanda kõik kulud mis on seotud uute Keldri tänava ning Hoiu tn 14 ja 16 kinnistute ligipääsude/teede rajamisega.

Korterelamumaa krundisisesed teed ja kõnniteed ning autoparklad peavad olema asfaltbetoon (soovitatavalt 45% graniit AC surf segu) või sillutiskivikattega. Mitte kasutada murukivi, kuna see põhjustab liikumisraskusi abivahenditega liiklejatele.

Kuna tegemist on kompaktsel aleviku tiheasustusel planeeritava elamurajooniga, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Planeeringulahenduses on

kajastatud autoliiklusest võimalikult palju eraldatud kergliiklusteede võrgustik. Kergliiklustee (sh kõnnitee) minimaalne laius on 2,5 m, soovitatav 3 m, kergliikluse magistraalsuundadel on tee laius 4 m.

Teede ja parklate projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Planeeringulahendusega on kavandatud jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (haljasalad, pargid, mänguväljakud, jalg- ja kergteed, avatud õuealad, ühiskondlike ehitiste maa jms) vähemalt 20% ulatuses algatamise hetkel Arendajale kuuluvast ja planeeritavast maa-alast. Krundipinna määramisel võetakse arvesse lisaks konkreetsele eluruumi kajastavale krundile ka Arendaja poolt väljaehitamisele kuuluv avaliku ruumi krundi suurus, sh ühiskondlike ehitiste maa. Parkimiskohtade kavandamise arvestuses lähtutakse põhimõttest 1,5 kohta elamuühiku kohta, millest arvestuslikult üks parkimiskoht planeeringuala korteri kohta on arendajal õigus personaalse kasutuskorra alusel võõrandada. Arvestuslikult 0,5 parkimiskohta korteri kohta jäävad avalikku kasutusse (nn külaliskohad), võimalik on parkimiskohtade riskikasutus äri ja ühiskondlike hoonete läheduses. Avalikult kasutatavad parkimiskohad ei pea asuma hoonega sama krundi piires.

Parkimise korraldamisel tuleb ette näha maa-alune ja/või hoonealune parkimine min 50% ulatuses hoonealusest pinnast kvartali kohta.

POS 16, 23, 24, 25, 26, 27 rajatavate hoonete parkimise maht tuleb erikalkulatsiooniga täpsustada ehitusprojekti koostamise staadiumis.

POS 16 ärihoone minimaalne parkimisvajadus on 450 kohta ning selle parkimise korraldamiseks võib kasutada maapealset, maa-alust, hoonesisest (põhihoone mahus ja/või parkimismajas) ja katusepealset parkimist ning nende kombinatsioone. Kui POS 16 hoonestuse suletud brutopind on väiksem kui 45000 m², ei ole kohustust rajada 450 parkimiskohta ja parkimiskohtade arv tuleb ehitusprojekti määrata normatiiviga 1pk/100 m² bruto.

Kõik parklad tuleb lahendada ehitusprojektiga (koos vastava hoonega või eraldiseisvalt) ja projektis arvestada vajadusega liigendada parklad kõrghaljastusega vältimaks suuri katkematuid kõva katttega platse.

Korterelamute ehitusprojektis tuleb näha ette maja sees ühine tänavatasapinnal asuv hoiuruum jalgrataste, lapsevankrite jms hoidmiseks. Vastav hoiuruum peab olema ligipääsetav ilma treppideta. Kuna piirkond üldiselt soosib jalgrattaga liiklemist, tuleb pöörata tähelepanu projekteeritavate hoonete ligipääsetavusele jalgrattaga ja selle parkimisvõimalustele, samuti tänavate ja kergliiklusteede katenditele. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hooned, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu.

Detailplaneeringuga ei kavandata täiendavaid ristumiskohti riigiteedele.

3.7. Haljastus ja heakord

ÜP kohaseid rohekoridore ega rohealaseid planeeringu alal ei asu.

Planeeringualal ei ole metsa. Kõrghaljastust esineb planeeringualal kirde- (Kultuurimaja park, Pääsküla jõeäärne ala) ja lääneosas (planeeritava ühiskondlike ehitiste ala piirkond ja Kandle tiigi ümbrus). Ülejäänud DP alal esineb kõrghaljastust minimaalselt. DP alal asuvad peamiselt tootmis- ja ärihooned, sh suurema osa alast hõlmavad amortiseerunud kasvuhooned.

DP alaga piirneva Pääsküla jõe põhjakaldal asuvad avalikus kasutuses vaba aja veetmise rajatised. Jõe lõunakallas on osaliselt põllumaa, osaliselt kas lage või puudega haljasala. Seega on kalda-alad tänasel päeval säilinud osaliselt veel looduslähedasena. DP-ga ei ole kavandatud elamuid kehtiva 50 m ega koostatava ÜP-ga vähendatava 10 m ehituskeeluvööndi alale.

DP paigutab hoonestusalad Pääsküla jõe ehituskeelivööndist sarnasele kaugusele tänasel päeval välja kujunenud ehitusjoonele ning jõeäärne ala on säilitatud jalgradadega avalikus kasutuses rohealana, kuhu võiks perspektiivis paigutada nt mänguväljakuid jms (ei ole planeeringuala piires). Kirjeldatud lahenduse rakendumine võimaldaks eeldatavalt vältida olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid ning esile tõsta positiivseid mõjusid.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Kõik parklad tuleb lahendada ehitusprojektiga (koos vastava hoonega või eraldiseisvalt) ja projektis arvestada vajadusega liigendada parklad kõrghaljastusega vältimaks suuri katkematuid kõva katttega platse.

Kõikide ehitusprojektide (sh avaliku taristu puhul) koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt. Projektidega tuleb täiendada põhijoonisel näidatud haljastust, järgides põhimõtet, et kortermajade vahele ja teede äärde (arvestades trassidega) tuleb kavandada privaatsust ja turvatunnet tõstev kõrghaljastus.

Jalakäijate liikumistrajektoritele paigaldada avalikuks kasutamiseks prügikastid ja pingid. Soovitavad on kahe jaotusega prügikastid (pakendid, segaolmejäätmed).

Vähemalt 2 korterelamu kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Võimalikud indikatiivsed asukohad on näidatud põhijoonisel.

3.8. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Põhijoonisele on märgitud igal krundil jäätmete kogumise ja sorteerimise konteinerite põhimõtteline asukoht, mida tuleb täpsustada ehitusprojektis. Prügiaedikute rajamine on keelatud. Korterelamute kruntidel tuleb kasutada poolmaa-aluseid suure mahutavusega jäätmekonteinereid. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet.

Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

Lisaks sellele võib planeeringuala varustada jäätmete liigiti kogumise üldkasutatavate konteineritega ühiskondlike ehitiste, ühistranspordipeatuste läheduses jne.

3.9. Servituudid

Servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud põhijoonisel. Nendeks on:

- Avaliku kasutusega parklad eraomandisse jäävate kruntide piires
- Avaliku kasutusega kergliiklustee servituut kruntidel POS 22 ja 23

3.10. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele.

Korterelamud ja ärikeskuse hoonestus kuuluvad valdavalt minimaalselt tulepüsivusklassi TP2, mis kuulub täpsustamisele ehitusprojekti.

Ühiskondliku hoone tulepüsivusklass tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Väliskustutusvee varustuse planeerimisel on arvestatud TP1 tulepüsivusklassi kuuluva hoonega, kus tuletõkkesektiooni piirpindala on kuni 1600 m² ja ehitised ei ole kaitstud AKS-ga.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Planeeringuala väliskustutusvee varustust lahendatakse ühisveevärgile rajatavate hüdrantidega. Hüdrandid on näidatud tehnoorkude koondplaani. Tulekahju normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile - arvestada üldjuhul normvooluhulgaga 10 l/s, arvestusliku tulekahju kestvusega 3 h, ühiskondlike hoonete krundil tagada 25 l/s tulekahju kestvusega 3 h.

Tootmishoonete ja tankla tuleohutuse ja väliskustutusvee varustuse nõuded täpsustada asjakohase standardi alusel ehitiste projekteerimise faasis.

Hoonete sisemine tuletõrjevõrkevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 07.10.2020) DP alal ja selle lähipiirkonnas kaitstavaid loodusobjekte ei asu. Lähim kaitstava liigi (kanakull, Accipiter gentilis, II kaitsekategooria) leiukoht asub DP alast vähemalt 800 m kaugusel. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele tõenäoliselt puudub.

Samuti ei asu DP alal ega selle mõjupiirkonnas Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Lähim Natura 2000 ala (Vääna-Posti loodusala, EE0010175) asub DP alast rohkem kui 5 km kaugusel. Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele puudub.

Keskkonnamüra ja vibratsiooni hindamist ei ole läbi viidud ja vastav vajadus ei ole tänaseks tuvastatud.

Radoonioht eelduslikult puudub, kuna vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa radoonikaardile asub planeeringuala normaalse radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Maa-aluste korrustega hoonetes ja ühiskondlikes hoonetes on soovitatav arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 8 juhiseid, tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud pörandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Soovitatav on ka hermetiseerida olemasolevates hoonetes pörandas olevad praod ja vuugid.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet ja nõuetekohane ventilatsioon, tarindite radoonikindlad lahendused (näiteks radoonitorustik).

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasnevad võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevuse ja puude raiega. Nende ulatus piirneb planeeritava ala ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolm. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jätmete veo korraldust.

Planeeringualal toimub täna peamiselt tootmistegevus, alal asuvad ka mitmed ühiskondlikud hooned (kultuurimaja, raamatukogu) ja alaga piirnevad mitmed elamud. DP elluviimisel suureneb elamualade osakaal piirkonnas, mis tähendab ka liikluskoormuse märkimisväärset kasvu ning nõudluse suurenemist erinevate teenuste järele. Arvestades, et tegemist on areneva linnaruumiga, võib planeeringu elluviimisega kaasnevat muudatusi piirkonnas pigem pidada positiivseks, eeldusel, et DP koostamisel analüüsitakse põhjalikult seonduvaid võimalikke mõjusid ja vajadusel nähakse ette täiendavad leevendusmeetmeid ning tegevusi viiakse ellu lähtudes kehtivatest normidest.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele, avalikele aladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- hoonete peasissepääsud rajada võimalusel avalikult kasutatavate tänavate suunas;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- tagada planeeritava ala korrashoid;
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

4. Tehnovõrgud

4.1. Üldinfo

Tehnovõrkude lahendus on koostatud lähtuvalt võrguoperaatorite tehnilistest tingimustest, planeeritava hoonestuse vajadusest ja olemasolevast olukorrast. Detailplaneeringuga on põhimõtteliselt lahendatud veevarustus, tuletõrje veevarustus, reovee kanalisatsioon, sadevee käitlemine, elektri-, side-, gaasi- ja küttevareustus. Lahendus kuulub täpsustamisele ehitusprojektide koostamise staadiumis.

4.2. Veevarustus

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AS Kovek 14.12.2020 välja antud „Tehnilised eeltingimused Laagri alevikus Hoiu tn 1, 1A, 1b, 3, 5, 5B, 8a, 8b, 10, 10A, 10b, 10C, 12, 12A, Vae tn 2, 2A, 2B, 3, 3A, 3B, 3c, 4a, 5, 5b, Kuuse põik 40, Keldri tn 8, Veskitammi tn 4, 8 kinnistute kavandatava arenduse kohta ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks“.

Planeeringualal on vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni- ja drenaažitorustikud ning reoveepumplad. Uute ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni liitumispunktide rajamiseks on planeeritud osaliselt kasutada olemasolevaid kaeve ja torustikke.

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorustikud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Tehnovõrkude joonistel näidatud olemasolevate torustike ümbertõstmisel kannab kõik sellega seotud kulud arendaja.

Detailplaneeringu ala töid on planeeritud realiseerida etappide kaupa. Tehnovõrkude seisukohalt jäävad esimesse etappi sisse Vae ja Päikese tänav ehk rajatakse kommunikatsioonid kruntide Pos 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14 tarbeks. Ülejäänud maht jääb teise etappi sisse.

Planeeringuala veevarustus on tagatud Koru veetöötlusjaama baasil. Vastavalt OÜ Kiirvool koostatud „Laagri keskosa detailplaneeringu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni mõju analüüs“ on veetöötlusjaamast rajatud magistraalitorustik De160 mm suudab tagada planeeringualale vajaliku vooluhulga nii normaaltarbimise juures kui tuletõrje olukorras.

Planeeritavale alale rajatava hoonekompleksi ööpäevane veevajadus on kuni 221 m³/d.

Planeeritud kruntidele veevarustuse tagamiseks on ette nähtud uued veetorustikud Vae-Päikese tänavate piirkonnas. Kruntidel Pos 22 ja 11 on ette nähtud olemasolevate veetorustike ringi tõstmine planeeritud tänavakoridori. Likvideeritavate hoonete veevarustuse torustikud likvideeritakse.

Igale kinnistule nähakse ette veeühendus ringistatud torustikust ja liitumispunkt, mis paigaldatakse 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole. Liitumispunktiks on sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) DN25 kuni DN100 mm, mis varustatakse pikendatud spindli ja kapega.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustus trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise.

Planeeritud veetorustike sügavus on minimaalselt 1,8 m torustiku peale.

4.3. Puurkaevud

Planeeringuga lahendataval alal Hoiu 12a ja Rabaveski katastriüksustel asuvad puurkaevud kuuluvad likvideerimisele. Likvideerimine tuleb lahendada vastava projektiga.

4.4. Tuletõrje veevarustus

Piirkonna tuletõrjeevarustus on lahendatud maapealsete tuletõrjehüdrantide baasil. Vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on määratud piirkonnale tuletõrje vooluhulk 10 l/s. Vajalik välistuletõrjevee kogus saadakse olemasolevatest hüdrantidest. Lisaks on planeeritud 2 uut tuletõrjehüdranti. Uute hüdrantide asukohta valikul on arvestatud, et veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel. Kuna piirkonna olemasolevate tuletõrjehüdrantidega pole võimalik igal pool tagada vahekaugust 30 meetrit ehitisest, siis päästeoperatsiooni käigus saab kasutada ka kõrvalolevaid hüdrante, tingimusel, et hüdrant paikneb ehitise sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel.

Tulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse edasiste projekteerimise etappide käigus. Sisetulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse siseosade tööprojektidega.

4.5. Kanalisatsioonisüsteem

Planeeritava ala reoveekanaliseerimise eelvooluks on olemasolevad ühiskanalisatsiooni torustikud Vae ja Hoiu tänavatel. Hoiu ja Päikese tänavate vahel planeeritud kruntide POS 1-5 kanalisatsiooni süsteemi eelvooluks jääb olemasolev De160 kanalisatsiooni kollektor Vae tänaval ja sealt edasi Vae reoveepumpla. Vae reoveepumpla tuleb asendada uue maa-aluse kahe pumbaga plastpumpla vastu. Hoiu tänavast põhja suunas jäävate kruntide POS 6-12, 22 reovett tuleb kokku koguda planeeritavasse reoveepumplasse ja pumbata Vae-Veskitamme kollektorisse. Kuna kollektori kohta puudub usaldusväärne teostusjoonis, siis tuleb teostada videouuring alates Vae tn 2 kaevust ~200jm ning täpsustada toru rekonstrueerimise vajadus. Igale moodustavale kinnistule on ette nähtud reoveekanaliseerimise liitumispunkt 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole. Kinnistu POS 22 läbiv olemasolev survekanaliseerimise torustik on ette nähtud ümber tõsta planeeritud tänava koridori.

Planeeritava ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni vooluhulk on kuni 332 m³/d (eeldusel, et infiltratsioon on 50% tarbimisest).

Likvideeritavate hoonete kanalisatsioonitorustikud likvideeritakse.

Reovee ülepumpamiseks on ette nähtud rajada kaks uut reoveepumplat, mille vooluhulk on üle 10 m³/d ja kuja 20m.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsioonitorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ja määratakse ehitusprojekti käigus võttes aluseks kinnistult arvutuslikult tekkiva reovee vooluhulga.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Hoonete maa-alusel korrusel paiknevate parklate pesuveed tuleb pärast lokaalset puhastamist juhtida kinnistusesse reoveekanaliseerimise.

4.6. Sademeveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Kinnistute sademete juhtimine olmereoveekanaliseerimise ei ole lubatud.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Kandle tiik ja Pääsküla jõgi.

Kruntidele POS 1-5, 14 on ette nähtud rajada sademeveekanaliseerimise kollektor väljalasuga Kandle tiiki. Enne tiiki juhtimist tuleb kasutada kompaktsed maa-alused sademevee puhastusseadmed – möödavooluga õlipüüdur ja liiva-mudapüüdur. Igale planeeritud krundile on ette nähtud liitumispunkt planeeritud sademeveekanaliseerimisega, liitumiskaev 0,5–1,0 m väljapool kinnistu piiri. Tiiki juhitud arvutuslik vooluhulk on ca 168 l/s.

Planeeringuala kõrval Keldri 13 ja 15 kinnistutel paikneb olemasolev Ø200 asb sademevee väljalask Pääsküla jõkke. Selle väljalasu kaudu on jõkke juhitud sademevesi Kandle tiigist ning Vae, Kuuse, Kuuse põik ja Hoiu tänavate sademevesi. Planeeringu alalt lisanduvate suurte sademevee kogustega seoses vajab olemasolev sademeveekollektor ja väljalask rekonstrueerimist. Väljalasu arvutuslik läbilaskevõime peab olema orienteeruvalt 652 l/s. Autoparklate reostusohlik sademevesi tuleb puhastada enne ühisevõrku suunamist lokaalses puhastusseadmes ning parkimiskorruste põrandapesuvesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

Katuselt sademevesi kogutakse kokku ja suunatakse planeeritud sademeveetorustikku. Kinnistute parklate sademeveed hajutatakse ja immutatakse maksimaalselt oma kinnistu haljasaladel.

Täpne sademeveelahendus, sademeveekoormuste vähendamise meetmed ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneeringuga.

Suletud parklate heitvesi juhitakse pärast lokaalset puhastamist kinnistu sisesesse reoveekanaliseerimisele.

4.7. Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti Aktsiaseltsi 30.12.2020 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34686644.

Detailplaneeringu alal paiknevad ja sellega piirnevad Telia Eesti AS-le kuuluvad liinirajatised. Vae tänaval, Hoiu tänaval ja Keldri tänaval paiknevad Telia Eesti AS liinirajatised.

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud lähtuvana maa-alal olemasolevast sidekanaliseerimisest. Uue hoonestuse planeerimisel on transpordimaa kruntidele ette nähtud asukohad liinirajatiste rajamiseks. Igale krundile on ette nähtud liitumispunkt. Telekommunikatsiooni liinirajatiste planeerimisel on arvestatud tingimusega planeerida need avaliku kasutuse sihtotstarbega maadele.

Telia Eesti AS-le kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele § 15”. Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Telia Eesti AS endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määrata Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine. Ehitusprojekti staadiumis on igale hoonele ette nähtud rajada individuaalne sisestus.

Sidekanaliseerimine on soovitatav ehitada näiteks OPTO tüüpi PVC torudest. Sidekanaliseerimise paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Krundisise osa lahendada elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

Ehitusprojektis tuleb näha ette hoonestuse ja tunneli alasse jäävale Telia sidekaevude ümbertõstmise ja vajadusel asendusrajatise kaablikanaliseerimisele. Olemasolevad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alla. Haljasribadel, ohtussaartel jms paiknemine ei ole keelatud. Tunneli ehitamisel tagada säilitavate kommunikatsioonide kaitset vigastamisest.

Vae 2 hoones paikneb oluline sidesõlm. Hoone lammutamise/ümberehitamise käigus tuleb sidesõlm tõsta ajutisse konteinerisse, mille võimalik asukoht on näidatud tehnoorkude koondplaanel. Vae tn 2 hoone ja seal asuva sidesõlme lammutamisel lahendada sidesõlme ja -trasside ümbertõstmise koostöös Telia Eesti AS-ga. Täpsem tehniline lahendus koostatakse ehitusprojekti käigus ja kooskõlastatakse Telia Eesti AS-ga.

Tööde teostamine Telia Eesti Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS kaablijärelvalve allüksusega.

4.8. Elektrivarustus

Kuna planeeritav ala jääb SAGRO ELEKTER OÜ turupiirkonda, siis on detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks SAGRO ELEKTER OÜ 15.10.2020. a välja antud tehnilised tingimused nr. TT01/20 ja TT01/20-2.

Elektrikoormuste tabel kvartalite järgi

KV	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS,	
		Pa/Ia (kW/A)	Alajaamad
1	2	3	5
I	KORTERELAMUD	500/760	«Klaaskasvuhoone» *)
II	KORTERELAMUD	350/530	PLANEERITAV
III	KORTERELAMUD	300/460	«Kasvuhoone» *)
IV	KORTERELAMUD	145/220	«Olme» *)
V	KORTERELAMUD	145/220	PLANEERITAV (II kv)
PLANEERITAVA ALA TARBIJAD KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)		1350/2250	

*) Renoveerida alajaama 0,4 kV jaotuspaneelid.

***) Vajadusel renoveerida alajaama 0,4 kV jaotuspaneelid.

Objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud peamiselt olemasolevate alajaamade baasil. II ja V kvartalite 0,4 kV elektrivarustuseks ehitatakse II kvartali ehitamise käigus uus alajaam, olemasolevate Kombinaadi I, Kombinaadi II ja Kombinaadi III alajaamade asemele. Alajaama keskpinge elektrivarustuseks kasutatakse olemasolevad keskpinge maakaabelliinid.

Pos 25 alla jääv «Teemandi» alajaam tõstetakse ümber, alajaama elektrivarustuse keskpinge kaablid ja tarbijate madalpinge kaablid (27608, 16811) pikendatakse. Ümbertõstetavast alajaama baasil lahendatakse ka Pos 25 krundi elektrivarustus.

Pos 22 krundi elektrivarustus lahendatakse «Saeveski» alajaama baasil.

Planeeritavast võrgust lahendatakse ka olemasolevate Hoiu 3a (32 A) ja Hoiu 5a (100 A) hoonete elektrivarustus.

Madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Tänavavalgustuse projekteerimise aluseks on Saue valla tehnilised tingimused väljastatud 12.11.2020 ja SAGRO ELEKTER OÜ 15.10.2020. a välja antud tehnilised tingimused nr. TT01/20.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse metallpostidele. Valgustitele näha ette lambi kaupa distantsilt juhitud valgustus (nn tark valgusti) või tehase poolne min 2 astmeline eelhäälestus (80/60 %).

Kogu valgustuse projekteerimine peab arvestama Kard Männil-I koostatud "Laagri aleviku kujunduskava", mille valgustuse temaatika on mustad valgustuspostid. Pargialadel ja mänguväljakutel peaks olema kasutatud silindrilisi poste koonuspostide asemel. Pargialadel võimalusel kasutada madalamad (4m) postid ja kaaluda ka valgustuse kombineerimist koos nn pollarvalgustitega (näiteks mänguväljakute juures). Postide vahekaugused tulenevad projekteerija valgusarvutustest. Parkla valgustamiseks valida valgustid, mille optika on mõeldud just parklate valgustamiseks.

Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse maakaabelliinidena. Toitekaablid paigaldada pinnasesse ja plastist kaitsetorusse. Paigaldatava kaabli sügavus sõidutee all vähemalt 1m haljasala 0,7m.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.9. Gaasivarustus

Käesoleva tööga lahendatakse Keldri tänav 5 ja Hoiu tänav 14 / 16 kinnistute gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Gaasivarustus on lahendatud Aktsiaseltsi Gaasivõrk 11.11.2021 väljastatud tehniliste tingimuste nr 3-5/357-21 alusel.

Planeeritavates hoonetes on ette nähtud kasutada maagaasi tööstuse jaoks.

Planeeritavatele hoonetele pos nr 23 aadressiga Keldri tn 5 ja pos nr 24 aadressiga Hoiu tn 14 / 16 on planeeritud uus gaasitorustik, hargnemisega olemasolevast gaasitorustikust, mis on ette nähtud ringi tõsta pos 37 Keldri tänav L2 tänavamaale.

Gaasitorustik planeeritakse maa-alusena plastikust gaasitorudest paigaldussügavusega vähemalt 0,8 m maapinnast toru peale. Ristumisel sõiduteega gaasitoru planeeritakse paigaldada kaitsehülssi.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojektiga.

Projekteerimise staadiumis taotleda AS Gaasivõrku poolt täiendavad tehnilised tingimused.

4.10. Soojusvarustus

Käesoleva tööga lahendatakse Hoiu tn 1, 1a, 3, 10, 10a, 10b, 10c, Vae tn 2a, 2b kinnistute soojavarustus detailplaneeringu mahus.

Planeeritav ala kuulub Aktsiaseltsi Adven Eesti kaugkütte piirkonda ning soojavarustus on lahendatud Aktsiaseltsi Adven Eesti 14.10.2020 väljastatud tehniliste tingimuste nr 3-11 alusel.

Planeeritava hoonete soojusvarustuseks on ette nähtud teha hargnemised olemasolevast soojustorustikust Vae tänaval 6 ja Vae tänaval 2a. Planeeritava soojatarbimise tagamiseks on ette nähtud ühendada olemasolev soojatorustik uute torustikega. Detailplaneeringuga nähakse ette sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritud kruntidele on ette nähtud teha üks liitumispunkt krundi piiril.

Planeeritava maa-ala hoonete soojusvõrguga liitumine on ette nähtud teha hoonete esimesel korrusel ja lahendatakse tööprojekti, sõltuvalt hoonete konstruktsioonist ja soojussõlmede asukohtadest.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asunud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.

5.1. Etapiviisiline väljaehitamine

Detailplaneering realiseeritakse etapiviisiliselt (7 etappi) vastavalt algatamise otsuse juures olevale lisale 3. Etappide järjestust, piire ja mahte on võimalik muuta kokkuleppel Saue Vallavalitsusega, eeldusel, et on täidetud vastava etapiga seotud infrastruktuuri väljaehitamise ja selle üleandmise ning vara tasuta vallale võõrandamisega seotud kohustused.

Täpsemalt vt Lisa „Arenduse ja taristu väljaehitamise etapilisuse skeem“

5.2. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele (sõlmitud 1. oktoobril 2020. aastal kokkuleppe (nr 12-2/541/2020) koos lisadega, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Enne detailplaneeringu või selle osa vastuvõtmisele esitamist sõlmivad pooled vajadusel omavahel täiendavalt kokkuleppe lahutamatu lisakokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega, sh detailplaneeringu etappide kohase infrastruktuuri väljaehitamise ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta.

Nimetatud kokkulepe on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Täpsemalt vt Lisa „Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta“.

5.3. Servituutide seadmine

Avalikku kasutusse jääva taristu (parklad, kergliiklustee) servituudi seadmise vajaduse korral tuleb vastavad servituudialad seada ehitusloa taotluse menetlemise käigus, kuna nimetatud lahendused võivad ehitusprojektides täpsustuda ja muutuda võrreldes põhijoonisel toodud lahendusega.

Tehnovõrkude valdajate kasuks seatavate servituutide põhimõtteline vajadus on näidatud joonistel DP-07.1 ja DP-07.2. Täpsed servituudialad tuleb määrata vastavalt võrkude ehitusprojekti järgsele lahendusele.