

KÖITE SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	4
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Maaomand.....	5
3.2 Planeeritud maa-ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	6
3.3 Kehtivad kitsendused	7
3.4 Tehnovarustus	7
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	7
4.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid.....	8
4.2 Vastavus Saue valla üldplaneeringule.....	8
4.3 Planeeritud maa-ala krundijaotus, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	10
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	13
4.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	13
4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	13
5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	14
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	15
5.1.1 Veevarustus	15
5.1.2 Tuletõrjveevarustus.....	16
5.1.3 Kanalisatsioon	16
5.2 Elektrivarustus	19
5.2.1 Välisvalgustus	20
5.3 Sidevarustus.....	20
5.4 Soojusvarustus	20
5.5 Gaasivarustus	20
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	21
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	21
6.1.1 Nõuded väljaehitatavate teede osas	21
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	21

6.2.1	Keskkonnaalased nõuded	21
6.2.2	Tuleohutusnõuded	22
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	22
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	23

7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA25

8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA25

JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Põhijoonis	DP-3
4. Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5. Perspektiivne liikluskeem	DP-5

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

PLANEERINGU LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1 Transpordiameti 07.12.2023 kiri nr 7.2-2/23/23338-2 Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine
- 1.2 Põllumajandus- ja Toiduameti 20.11.2023 kiri nr 6.2-6/9975-1 Saue Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu kohta
- 1.3 Transpordiameti 06.04.2022 kiri nr 7.2-2/22/5099-2 Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamiseks seisukohtade väljastamine
- 1.4 Saue Vallavalitsuse 09.03.2022 kiri nr 5-1/5/2022-3 huvitatud isikutele teade detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.5 Saue Vallavalitsuse 22.02.2022 korraldus nr 169 detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
- 1.6 Haldusleping ja kokkulepped, 16.02.2022
- 1.7 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 14.05.2021 (koos taotluse lisadega)

MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1.1. Tehnilised tingimused:
 - AS Gaasivõrk 27.07.2022 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 3-5/135-22
 - Aktsiaselts KOVEK 13.10.2022 tehnilised tingimused kavandatava detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks
 - Elering AS 09.08.2023 tehnilised tingimused nr 12-9/2023-372

- Enefit Connect OÜ 11.08.2023 kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/272
 - Telia Eesti AS 11.08.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38153410
 - Elektrilevi OÜ 15.08.2023 tehnilised tingimused nr 457026
- 1.2. Põllumaa drenaažisüsteemi ümberehituse põhimõtteline lahendus, töö nr 850, OÜ Merin, aprill 2024

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Veeseadus;
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40);
- Saue valla arengukava aastateks 2022-2035;
- Saue Vallavalitsuse 16.02.2022 korraldus nr 169 Koidu küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine;
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 28.12.2023 määrusega nr 26);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimismid ja Eesti standardid: planeerimisseadus, veeseadus, looduskaitseadus, Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- Tehnilised tingimused:
 - AS Gaasivõrk 27.07.2022 tehnilised tingimused nr 3-5/135-22;
 - Aktsiaselts KOVEK 13.10.2022 tehnilised tingimused;
 - Elering AS 09.08.2023 tehnilised tingimused nr 12-9/2023/372;
 - Enefit Connect OÜ 11.08.2023 tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/272;
 - Telia Eesti AS 11.08.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38153410;
 - Elektrilevi OÜ 15.08.2023 tehnilised tingimused nr 457026.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Põllumaa drenaažisüsteemi ümberehituse põhimõtteline lahendus, töö nr 850, OÜ Merin, aprill 2024

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistud viieks äri- ja/või tootmismaa, kaheks transpordimaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavatele äri- ja/või tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ja/või päikesepargi ehitamiseks. Transpordimaa krundid moodustatakse juurdepääsude rajamiseks planeeritud alale. Läänepoolsele, Väike-Koru maatulundusmaa krundile jääb elektriliin koos kaitsevööndiga, rohevõrgustik ja Saue valla üldplaneeringu järgne haljasala- ja parkmetsamaa ning idapoolsele, Koru krundile jääb elektriliin koos kaitsevööndiga. Planeeringu elluviimiseks on varasem Koru kinnistu jagatud Koru ja Väike-Koru katastriüksusteks.

Lisaks antakse detailplaneeringuga põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele ja tehnovõrkudega varustamisele.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Laagri aleviku vahetus läheduses Koidu külas. Maa-ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Koru ja Väike-Koru kinnistut. Planeeritud maa-ala pindala on 12,26 ha.

Ehitisregistri teabesüsteemi andmetel on krundid hoonestamata. Krunte läbivad Elering AS elektriõhuliinid ning sidemaakaabel ja maagaasi jaotustorustik KS4 Lääne, osaliselt ulatuvad kruntidele kõrvalmaanteede 11184 (Alliku-Laagri) 11421 (Laagri-Hüüru) ja 11420 (Saku-Laagri) kaitsevööndid ja Pääsküla jõe kalda piiranguvöönd (100 m). Kinnistutel on maaparandussüsteemi maa-ala, Väike-Koru kinnistule ulatub veehaarde sanitaarkaitseala (PRK0000788 ja PRK0051508) ja maaparandussüsteemi eesvool.

Krundid on praegu kasutusest välja jäänud endine põllumaa.

Planeeritud ala piirneb põhjast 11421 Laagri-Hüüru kõrvalmaanteega, idast osaliselt Koru pumbamaja ning 11420 Saku-Laagri kõrvalmaanteega, lõunast külgneb 11184 Alliku-Laagri kõrvalmaanteega, loodest Koidu veejaamaga, läänest Koidu elamurajooni ning Männiku 2 metsastunud maatulundusmaa kinnistuga.

Juurdepääs kruntidele on ala ümbritsevatelt teedelt.

Planeeritud alale on juurdepääs 11421 Laagri-Hüüru ning 11184 Alliku-Laagri kõrvalmaanteedelt.

Koru ja Väike-Koru katastriüksuste kohta varem detailplaneeringut kehtestatud ei ole. Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil DP-3, millele on kantud kõik kehtivad kitsendused.

3.1 Maaomand

Planeeritud alal asuvad katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Koru	7,61	6936850	72501:001:0532	Maatulundusmaa 100%	BC Arenduse OÜ
2	Väike-Koru	4,65	22055650	72501:001:0531	Maatulundusmaa 100%	Saue vald (munitsipaalomand)

Planeeritud maa-ala ümbruses asuvad järgmised katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Laagri-Hüüru kergtee L2	1235	11775550	72701:001:2113	Transpordimaa 100%	Saue vald
2	Koru pumbamaja	4422	14641402	72701:001:2057	Tootmismaa 100%	Saue vald
3	Juuliku-Tabasalu tee L18	601	3315850	72701:001:1061	Transpordimaa 100%	Saue vald
4	Koidu kergtee L1	1351	3315750	72501:001:0737	Transpordimaa 100%	Saue vald
5	Koidu kergtee L2	9147	8467002	72701:005:0441	Transpordimaa 100%	Saue vald
6	Koidu tee 34	2726	8459302	72701:005:0355	Elamumaa 100%	Eraomand
7	Koidu tee 36	2147	8459402	72701:005:0356	Elamumaa 100%	Eraomand

8	Koidu tee 38	1949	8459502	72701:005:0357	Elamumaa 100%	Eraomand
9	Koidu tee 42	1866	8459702	72701:005:0359	Elamumaa 100%	Eraomand
10	Koidu tee 44	1615	8459802	72701:005:0361	Elamumaa 100%	Eraomand
11	Koidu tee	21465	8466802	72701:005:0438	Transpordi- maa 100%	Saue vald
12	Koidu tee 46	1824	8459902	72701:005:0362	Elamumaa 100%	Eraomand
13	Männiku 2	103500	8509002	72501:005:0283	Maatulundus- maa 100%	Eraomand
14	Koidu veejaam	889	3315950	72701:001:1150	Transpordi- maa 100%	Saue vald

3.2 Planeeritud maa-ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Kontaktvööndis on peamiselt elamumaa, transpordimaa, maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Elamumaadel asuvad valdavalt ühepereelamud, tootmismaaadel erinevate ettevõtete tootmishooned.

Saue vallavolikogu 26.06.2003 korraldusega nr 047 on kehtestatud Alliku küla Koidu ja Koidu I detailplaneering (täna osaliselt kehtetu), milles on kavandatud katastriüksused jagada elamu-, üldkasutatavate, transpordi- ja tootmismaaade kruntideks. Planeeritud on 102 ühepereelamukrunti. Planeeringus kavandatud krundid on moodustatud, suurem osa kavandatust on ellu viidud. Detailplaneering on kahe krundi osas tunnistatud kehtetuks.

Saue vallavalitsuse 09.12.2014 korraldusega nr 930 on kehtestatud Koidu küla Koidu tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering, milles on kavandatud kinnistule kahe korteriga elamu. Planeeringus kavandatu on realiseeritud.

Saue vallavolikogu 22.06.2006 korraldusega nr 059 on kehtestatud Alliku küla Laane kinnistu detailplaneering, milles on kavandatud kinnistu jagada elamu-, sotsiaal, transpordi- ja tootmismaaade kruntideks. Planeeritud on 9 ühepereelamukrunti. Planeeringus kavandatud krundid on moodustatud, muus osas on kavandatu realiseerimata.

Saue vallavalitsuse 01.12.2015 korraldusega nr 928 on kehtestatud Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering, milles on kavandatud ca 73 ha suurusele maa-alale elamurajoon. Planeeringus kavandatu on osaliselt realiseeritud.

Saue vallavalitsuse 13.03.2024 korraldusega nr 206 on kehtestatud Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering, milles on kavandatud uus Laagri keskusala korterelamute ja ärikvartaliga.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Koru katastriüksus tootmismaal ja Väike-Koru haljasala- ja parkmetsamaal.

Arvestades tootmiste ja äride vähesust kontaktvööndis, siis kavandatud ärihoonete rajamine elavdab piirkonda ning loob töökohti juurde. Seeläbi võib tekkida piirkonna elanikele paremaid töövõimalusi ning ühtlasi vähendab inimeste töölemineku vahemaid ning sõidule kuluvat aega.

Planeeritud ehitusõiguse määramisel on järgitud nii piirkonna hoonestuslaadi, ja tihedust, kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringutes kavandatud kui ka üldplaneeringukohast maa juhtotstarvet.

3.3 Kehtivad kitsendused

- Isiklik kasutusõigus Elisa Teleteenused AS (registrikood 10069659) kasuks. Isiklik kasutusõigus vastavalt 16.03.2006 lepingu punktidele 3.1 ja 3.2 ning lepingu lisaks olevale plaanile.*
- Isiklik kasutusõigus Saue vald (registrikood 75012392) kasuks. Isiklik kasutusõigus tänavavalgustusliini ja kergliiklustee rajatise väljaehitamiseks ja omamiseks ning nende rekonstrueerimiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 21.07.2011 lepingu punktidele 2.1 kuni 2.14 ning 21.07.2011 lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.*
- Isiklik kasutusõigus Elisa Teleteenused AS (registrikood 10069659) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu rajatiste (sidekanalisatsiooni, sidekaevude ja sidekappide) ja sidekanalisatsiooni paigutatud elektroonilise side võrgu kaablite ja juhtmete kogumite omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, asendamiseks ja hooldamiseks vastavalt Tallinna notar Robert Kimmel poolt 26.05.2016 tõestatud lepingu punktidele üks (2.1) kuni kaks üheksa (2.9) ning 26.05.2016 lepingu lisaks olevale plaanile.*
- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 19.09.2016.a lepingu punktidele 3 ja 4 ning lisaks nr 2 olevale plaanile.*
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks viitega 24.01.2019 lepingu punktidele 6.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile.*
- Isiklik kasutusõigus MCF Group Estonia OÜ (registrikood 14069314) kasuks. Asjaõigusseaduse §158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 06.08.2020 lepingu punktidele 3 ja 4 ning 18.10.2021.a lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.*
- Gaasipaigaldise kaitsevöönd.
- Maanteekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50 m.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd.
- Pääsküla jõe kalda piiranguvöönd 100 m.

*lepingud ja lepingu juurde kuuluvad plaanid on kättesaadavad kinnistusraamatust.

3.4 Tehnovarustus

Planeeritud ala läbivad elektriõhuliinid, elektrimaakaabelliinid ja sidemaakaablid. Põhja- ja lõunaosa läbib gaasitrass.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada viieks äri- ja/või tootmismaa, kaheks transpordimaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavatele ärimaa kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ja/või päikesepargi ehitamiseks. Transpordimaa krundid moodustatakse juurdepääsude rajamiseks planeeringualale..

Detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, st näiteks sellist äri või tootmist, millega kaasneks looduslike alade või keskkonnaseisundi

kahjustumine, sh vee-, pinnase-, õhusaaste või olulist jäätmeteket või mürataseme suurenemist.

4.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kavandada äri- ja/või tootmismaa krundid ning määrata ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ja/või päikesepargi ehitamiseks.
- Määrata hoonetele ehitustingimused vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestusviisile. Tagada hoonestusalade paigutamisel olemasolevate elamukruntide privaatsus.
- Kavandada kruntidele vähemalt 20% haljastatud ala.
- Kavandada logistiliselt heasse asukohta hoonestus, mis moodustaks piirkonnaga tervikliku ruumilise keskkonna, arvestades piirkonnas toimuvaid arenguid sh korrastada praegu kasutusesta põllumaa ruum ja parandada piirkonna arhitektuurset üldilmet.
- Kavandada piirkond mitmekesisemaks, tekitades uusi teenuse- ja töökohti.
- Korrastada piirkonna liikluskorraldus.

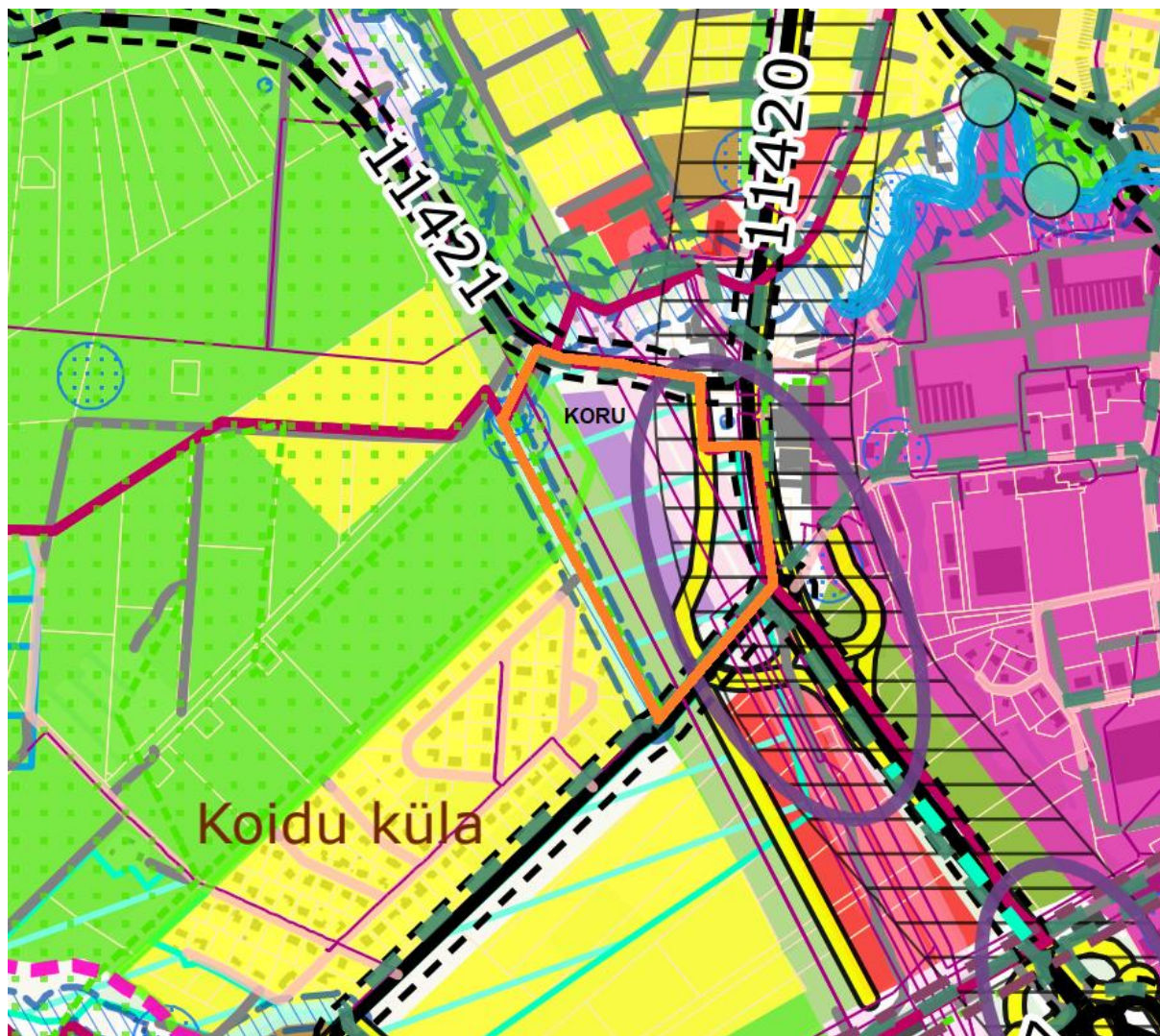
4.2 Vastavus Saue valla üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Koru ja Väike-Koru katastriüksused Koidu külas tiheasustusosalal. Kinnistu keskele on määratud tootmismaa juhtotstarve, lääneosale haljasala ja parkmetsamaa ning idaosale pole juhtotstarvet määratud. Kinnistule jäävad elektripaigaldiste, tee ning maagaasi jaotustorustiku KS4 + Lääne kaitsevöönd; lisaks ulatuvad kinnistutele Pääsküla jõe kalda piiranguvöönd ja veehaarde sanitaarkaitseala, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd ja sideehitise kaitsevöönd.

Tootmismaa ja naaberkinnistute elamumaa vahele on ette nähtud haljasala ja parkmetsa maa – üldplaneeringu seletuskirjas on täpsustatud, et tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala.

Tootmismaa on tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks ettenähtud maa, kuid seletuskirjas leidub täpsustus, et Koidu külas kahe kõrgepingeliini vahele kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alal on lubatud ärihooned, kuid erisusena on tootmise otstarbel kasutus lubatud ainult päikesepaneelipargi rajamiseks (rajatisena).

Kõrgepingeliinide vahele ja alla planeeritud ärimaa juhtotstarbega alal on konkreetsete ehitusõiguste kavandamine lubatud ainult võrguettevõtja loal ja tingimustel.



- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Tootmismaa | Planeeritav tee |
| Haljasala ja parkmetsamaa | Planeeritav liikluse eritasand |
| Rohevõrgustik | Riigitee |
| Olemasolev elektriliin | Tee kaitsevöönd |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd | Kalda ehituskeeluvöönd |
| Maaparandussüsteem | Veehaarde sanitaarkaitseala |

Väljavõtte Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud 28.06.2021 otsusega nr 40) maakasutusplaanist (planeeritud ala piiritletud oranži joonega).

Tootmismaale on kavandatud ärihooned ja/või päikesepaneelipark. Elamualade ning tootmismaa vahele on kavandatud haljaspuhver. Elektriliinide ning tee kaitsevööndisse ei kavandata midagi.

Detailplaneeringu lahendusettepanek vastab üldplaneeringule.

4.3 Planeeritud maa-ala krundijaotus, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on kavandatud kinnistu jagada üheksaks – viis äri- ja/tootmismaa krunti, kaks transpordimaa krunti ja kaks maatulundusmaakrunti. Igale äri- ja/või tootmismaa krundile on kavandatud kuni kolm kuni 2-korruselise äri- ja/või tootmishoone.

Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud õhuliinide kaitsevööndite ning Saue valla üldplaneeringuga. Seepärast on ainuke võimalik hoonestatav ala krundi keskel. Moodustatud kruntide sisepiiridel on hoonestusala ulatus kavandatud krundipiirini, mis võimaldab krunte omavahel liita, kui tekib vajadus suurema ja kompaktsema hoone ehitamiseks. Juhul, kui krundid liidetakse, liituvad ka lubatud ehitusõigused.

Kui ei ole võimalik täita kuja kohta esitatud nõudeid, võib hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral hoone jääda kuja piiresse (Keskkonnaministri määrus, vastu võetud 31.07.2019: Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus).

Kavandatud hoonestustihedus planeeritud alal on 0,3.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa
Krundi suurus:	11341 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4500 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Krundi täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Ehitusloakohustuslikud abihooned peavad asuma lubatud maapealse hoonestusala piires, jääma määratud ehitusaluse pinna sisse ja hoonete arvu mahtu. Väikeehitised peavad paiknema hoonestusalal.

Juurdepäas krundile on pos 6 kavandatud teelt. Parkimiskohad on kavandatud omal krundil.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa
Krundi suurus:	8976 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3590 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Krundi täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Ehitusloakohustuslikud abihooned peavad asuma lubatud maapealse hoonestusala piires, jääma määratud ehitusaluse pinna sisse ja hoonete arvu mahtu. Väikeehitised peavad paiknema hoonestusalal.

Juurdepäas krundile on pos 6 kavandatud teelt. Parkimiskohad on kavandatud omal krundil.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa
Krundi suurus:	8986 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3590 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Krundi täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Ehitusloakohustuslikud abihooned peavad asuma lubatud maapealse hoonestusala piires, jääma määratud ehitusaluse pinna sisse ja hoonete arvu mahtu. Väikeehitised peavad paiknema hoonestusalal.

Juurdepäas krundile on pos 6 kavandatud teelt. Parkimiskohad on kavandatud omal krundil.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa
Krundi suurus:	8995 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3590 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Krundi täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Ehitusloakohustuslikud abihooned peavad asuma lubatud maapealse hoonestusala piires, jääma määratud ehitusaluse pinna sisse ja hoonete arvu mahtu. Väikeehitised peavad paiknema hoonestusalal.

Juurdepäas krundile on pos 6 kavandatud teelt. Parkimiskohad on kavandatud omal krundil.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa
Krundi suurus:	11145 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4460 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Krundi täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Ehitusloakohustuslikud abihooned peavad asuma lubatud maapealse hoonestusala piires, jääma määratud ehitusaluse pinna sisse ja hoonete arvu mahtu. Väikeehitised peavad paiknema hoonestusalal.

Juurdepäas krundile on pos 6 kavandatud teelt. Parkimiskohad on kavandatud omal krundil.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Krundi suurus:	11760 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Krundi täisehituse protsent:	-

Krunt on moodustatud juurdepääsutee kavandamiseks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks. Krundi moodustamiseks liidetakse ajutised krundid 6a ja 6b.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Krundi suurus:	659 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Krundi täisehituse protsent:	-

Krunt on moodustatud juurdepääsutee kavandamiseks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks. Krundi moodustamiseks liidetakse ajutised krundid 7a ja 7b.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	maatulundusmaa
Krundi suurus:	42785 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Krundi täisehituse protsent:	-

Krunt asub üldplaneeringu järgi haljasala- ja parkmetsamaal.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	maatulundusmaa
Krundi suurus:	17979 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Krundi täisehituse protsent:	-

Krunt on moodustatud ehitusõigusega alaks.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkatastriüksustele.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Olemasoleva drenaažisüsteemi kohta on koostatud põhimõtteline lahendus - Saue Valla Koru ja Väike-Koru kinnistute detailplaneering, põllumaa drenaažisüsteemi ümberehitus (OÜ Merin, töö nr 850). Kraavide toimimiseks tuleb need vajalikus ulatuses puhastada, et parandada piirkonnas vete liikumist.

4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud ala on kasutusest välja jäetud põllumaa ning seetõttu alal väärtuslik ja oluline haljastus puudub. Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel ala üldilme ja heakord. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Üldplaneeringu kohaselt on tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala, selleks on moodustatud pos 8. Olemasoleva kraavi äärde istutatakse elamupiirkonna ulatuses kõrghaljastus, nt harilik mänd. Kraavi äärde on Saue valla üldplaneeringu kohaselt ette nähtud ka liikumisrada.

4.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Saue valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikuks kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Saue valla jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmete kogumiskoha asukoht ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala külgneb kolmest küljest teedega – põhjast 11421 Laagri-Hüüru ja lõunast 11184 Alliku-Laagri teega ning idast 11420 Saku-Laagri teega. Juurdepääs kavandatud krundi läbivale teele pos 6 on 11421 Laagri-Hüüru ja 11184 Alliku-Laagri teedelt põhjas ja lõunas. Lõunapoolse juurdepääsuna kavandatakse ringristmik. Juurdepääsud kavandatud kruntidele on pos 6 kavandatud teelt.

Mahasõitude ja krundisiseste teede liikluse lahendused on illustratiivsed ning täpsustuvad järgmises projekteerimise etapis, kui on selgunud hoonemahtude ja riigiteede lahendus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Parkimine lahendatakse oma krundil vastavalt teede ja tänavate Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv standardi järgi äri-, tööstushoonete ja lao normi kohaselt on 428, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt. Täpne parkimiskohtade vajadus, paigutus ja arv määratakse ehitusprojektis hoonete kasutusotstarbe ja hoonemahtude selgumisel.

Lähim bussipeatus „Koru“ asub planeeringuala vahetus läheduses põhja pool tee nr 11421 Laagri-Hüüru ääres.

5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ning piirangute tabelis kirjeldatud.

Detailplaneeringus on määratud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide vajadusega (SV) alad: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Pos 1:

- olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m;
- olemasoleva gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m välimisest mõõtmest;
- olemasoleva sideehitise kaitsevöönd 1 m sideehitisest;
- olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmistest kaablitest;
- olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd;
- planeeritud reoveepumpla kuja 10 m ulatub krundile;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele 2-2,5 m toru telgedest;
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole;
- planeeritud sideehitistele 1 m sideehitistest;
- planeeritud elektrikaablitele 1 m äärmistest kaablitest;
- planeeritud alajaamale ca 17 m² (asukoht ja suurus täpsustub ehitusprojekti);
- planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m;
- planeeritud elektrikilpidele kaitsevööndi ulatuses 2 m;

Pos 2-4:

- olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m;
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole;
- planeeritud sideehitistele 1 m sideehitistest;
- planeeritud elektrikaablitele 1 m äärmistest kaablitest;
- planeeritud elektrikilpidele kaitsevööndi ulatuses 2 m.

Pos 5:

- olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m;
- olemasoleva sideehitise kaitsevöönd 1 m sideehitisest;
- olemasoleva gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m välimisest mõõtmest;
- olemasoleva vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd;
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole;
- planeeritud sideehitistele 1 m sideehitistest;
- planeeritud elektrikaablitele 1 m äärmistest kaablitest;
- planeeritud alajaamale ca 17 m² (asukoht ja suurus täpsustub ehitusprojekti);
- planeeritud elektrikilpidele kaitsevööndi ulatuses 2 m.

Pos 6:

- olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd 40 m;
- olemasoleva gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m välimisest mõõtmest;
- olemasoleva sideehitise kaitsevöönd 1 m sideehitisest;
- olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmistest kaablitest;

- olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd;
- planeeritud gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest;
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole;
- planeeritud elektrikaablitele 1 m äärmistest kaablitest;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele 2-2,5 m toru telgedest;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule 2 m toru telgedest;

Pos 7:

- olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd 40 m;
- planeeritud gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest;
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole;
- olemasoleva sideehitise kaitsevöönd 1 m sideehitisest;

Pos 8:

- olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd 40 m;
- olemasoleva sideehitise kaitsevöönd 1 m sideehitisest;
- olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd;
- planeeritud sideehitistele 1 m sideehitistest;
- puurkaevude sanitaarkaitsealad 30-50 m;

Pos 9:

- planeeritud elektrikaablitele 1 m äärmistest kaablitest;
- olemasoleva gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m välimisest mõõtmest;
- olemasoleva sideehitise kaitsevöönd 1 m sideehitisest;
- olemasoleva vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2-2,5 m toru telgedest;
- projekteeritava puurkaevu sanitaarkaitseala (30 m, asukoht täpsustatakse ehitusprojekti);
- planeeritud kanalisatsioonitorustikele 2,5 m toru teljest;

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts KOVEK 13.10.2022 tehnilised tingimused kinnistule Koru (72501:001:0532), Koidu küla, Saue vald, Harjumaa.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

5.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Piirkonna veetarbimine on olemasolevate puurkaevude baasil.

Aktsiaselts KOVEK omab kavandatava Koru kinnistu arendusala piirkonnas Koru veetöötlusjaama veehaaret ning Koidu ja Alliku küla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni transiitorustikke.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud kruntidele võetakse veeühendus olemasolevast veevarustuse süsteemist.

Planeeritud kruntide ühendamine ühisveevärgiga on teostatud vastavalt tehnilistele tingimustele Koru VTJ (veetöötusjaama) veevarustuse torustikust De160 PE ja Koidu küla varustava veetorustikust De110. Detailplaneeringus on arvestatud, et veeühendust ei saa planeerida torust, millega varustatakse veetöötusjaama toorveega Koru pumbajaamast (puurkaevu katastrinumber 768).

Planeeritud veetorustik De110 on ringistatud Koidu küla varustava veetorustikuga De110, mis asub Allika-Laagri-Hüüru teel. Koidu küla olemasolev veetorustik on ringistatud, seega ühendussõlm on planeeritud mõlemast veetorust De110, ümberühendamise võimalusega. Lahendus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringus on ette nähtud sanitaarkaitseala $R=30$ m perspektiivsele O-C kaevule olemasoleva Koru pumbajaama (puurkaevu katastrinumber 768) lähikonnas.

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee kogus kokku on:

- Majandus-joogivesi $\max Q=20\text{m}^3/\text{d}$, $q=4$ l/s

Planeeritud ala kruntide orienteeruvad veetarbimised:

- Krundid pos 1 kuni pos 5 $Q=4$ m³/d kokku $5 \times 4\text{m}^3/\text{ööp}=20$ m³/d

Majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Katastriüksuste sisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiiber) krundi piirist 0,5 m väljapoole avalikult kasutatava teemaa-alale. Planeeritud liitumispunktide läbimõõt on De63. Liitumispunktide läbimõõt täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Torustikud ja armatuur

- Planeeritud veetorud paigaldatakse veevarustuse survetorudest PE PN10.
- Veetoru paigaldatakse min 1,80 m sügavusele toru peale maapinnast.

5.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Tulekustutusvesi on arvatud vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 10 l/s 3 tunni jooksul. Vooluhulk on arvestatud lähtudes andmetest: hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus kuni 600 MJ/m², hoone tuletõkkeseptsiooni pindala kuni 100 m².

Edasistes projekteerimise staadiumites tuleb täpsustada vajalik välistuletõrjervee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjervee vajadus. Kui vajalik vooluhulk ei ole planeeritud veevarustuse ühisvõrgust tagatud, tuleb vastavalt vajadusele rajada kruntide siseselt tuletõrjemahutid.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast veevõtukohast (hüdrandist ja/või tuletõrjerveemahutist) mitte kaugemal kui 200 m.

5.1.3 Kanalisatsioon

Reovee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud kanalisatsiooni üldpõhimõtted

Planeeritud alal moodustatavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on võimalik vastavalt Aktsiaselts KOVEK tehnilistele tingimustele (vt tehniliste tingimuste LISA 1). Arendusala reovee ärajuhtimine on planeeritud olemasolevasse reoveepumplasse Koru 2 RVP.

Olemasoleva Koru 2 RVP pumpla orienteeruvad andmed:

Pumpla kaev on PE De1600, pumpla töömaht ca 2,0 m³.

Pumpla survetorustik on De110, vooluhulk orient. 10 L/s, kiirus torus 1,36 m/s.

Pumbad töötavad vaheldumisi, lisa töörežiim ca 20 L/s kaks pumpa koos. vooluhulk orient. 18 L/s, kiirus torus 2,45 m/s.

Detailplaneeringu mahus on planeeritud Pumpla KP-1 ja kogumismahuti max 10 m³ (tagab 1/2 ööpäeva töömahtu) vahetult enne planeeritud pumplat. Mahuti töömaht täpsustada järgmise projekteerimise staadiumis. Järgmise projekteerimise staadiumis täpsustada pumpamise režiim: pumpamine teostada väiksema koormusega veetarbimise ajal.

Detailplaneeringuala reoveed kogutakse kokku isevoolsete torustike kaudu ja suunatakse planeeritud reovee pumplasse KP-1.

Järgmises projekteerimise staadiumis täpsustub pumpla asukoht ning täiendavalt tuleb pumpale ette näha sissesõit ja pumpla teenindusala. Pumpla KP-1 võimaldab reoveed (üle-)pumbata planeeritud survetorustiku kaudu olemasolevasse reovee pumplasse Koru 2 RVP.

Pumpla KP-1 reovee survetorustiku läbimõõdu valik ja reovee pumplatootlikkus:

- Reoveepumpla (+akumuleerimise töömaht: mahuti) - tootlikkus kuni 8 l/s, survetoru De110.

Kavandatud reovee liitumispunktid Aktsiaseltsiga KOVEK on planeeritud 0,5 m kaugusele krundi piirist.

Kanalisatsiooni arvutusarvool:

Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kruntidelt kokku on $Q=20 \text{ m}^3/\text{d}$,

$q=8 \text{ l/s}$

Krundid pos 1 kuni pos 5 $Q=4 \text{ m}^3/\text{d}$ kokku $5 \times 4 \text{ m}^3/\text{ööp} = 20 \text{ m}^3/\text{d}$

Kavandatud kruntide reoveekogused selguvad ja täpsustuvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

Planeeritud reoveepumpla kuja raadius on $R=10 \text{ m}$.

Kuja piires võivad hooned paikneda kui on olemas hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavaheline kirjalik kokkulepe (Keskkonnaministri määrus, vastu võetud 31.07.2019: Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus).

Reovee kanalisatsiooni vooluhulk täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Katastriüksusesisene kanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Kanaliseerimisvõrgu paigaldus

Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 viimase väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitud torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

Veetorustikud paigaldada ühises kaevikus isevoelse kanalisatsiooniga väljaspoole sõiduteede asfaltkatte ala.

Torustikud ja kaevud

Rajatavad isevoelsed reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest.

Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.

Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonnas on olemasolevad kuivendus- ja äravoolu kraavid.

Planeeritud sademevee kanalisatsiooni üldpõhimõtted

Planeeritud ala sademeveed on kavandatud ära juhtida vastavalt Aktsiaseltsi KOVEK tehnilistele tingimustele.

Aktsiaseltsil KOVEK puuduvad antud piirkonnas saju-, pinna- ja drenaažvete äravoolutorustikud. Sademe-, pinna-, ja drenaažveed tuleks planeerida lähiümbruses olevatesse kuivendus- ja äravoolukraavidesse.

Sademevee eesvooluks on planeeritud teekuivendus (kogumis-immutus) kraav, mille eesvooluks on omakorda olemasolevad kuivendus- ja äravoolukraavid.

Eelvoolu on kavandatud suunata osaliselt piiratud (max kuni 50% ulatuses) sademevee vooluhulk. Kruntidele ette näha katusevee jaoks akumulatsioonitorud-mahutid ja/või kraavid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti. Sademevee vooluhulgad tuleb täpsustada järgmises projekteerimise etapis.

Igale krundile on kavandatud liitumispunkt sademeveesüsteemiga 0,5 m krundi piirist väljapoole.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk on arvatud vastavalt Eesti standardile EVS 848:2021, arvestatud periood 3 a, kokkuvooluaeg 10 min, intensiivsus 223,7 L/s/ha.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kruntidelt pos 1 kuni pos 5 (kokku 2,16 ha kõvakattega pindasid) on $q \sim 458$ l/s. Eesvoolu (planeeritud kraav) on planeeritud suunata osaliselt piiratud vooluhulk, kokku ca 180 L/s. Igalt krundilt väljuv vooluhulk on orient. 36 l/s, planeeritud sademevee liitumispunktis kinnistu ühendustorustik on DN250 $i=004$.

Sademeveed immutatakse haljasaladel ning enne eesvoolu suunamist akumulatsioonitorustik osaliselt. Enne eesvoolu või kinnistu liitumispunkti juhtimist puhastatakse vajadusel platsidel kogutav sademevesi kinnistustisestest liiva- ja I klassi õlipüüdjates. Kinnistustisestest liiva- ja õlipüüdjate vajadus täpsustatakse järgmise projekteerimise staadiumis.

Planeeritud alal tuleb vajadusel maapinda tõsta kuni 0,5 m, et tagada sademevee eelvoolu toimimine.

Sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Vabariigi Valitsuse 08.11.2019 määrusele nr 61.

Katastriüksusesisene kanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Torustikud ja kaevud

Rajatavad isevoolded sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitorudest.

Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.

5.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 15.08.2023 tehnilised tingimused nr 457026.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	
1	Ärihoone	500/400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Ärihoone	400/315+315		
3	Ärihoone		400/315+315	
4	Ärihoone		400/315+315	
5	Ärihoone		500/400+400	
-	Pumpla	10/20		Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		750/1250	1000/1600	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1600 /2500		

Detailplaneeringu ala tarbijate 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud kahe uue kioskalajaama baasil.

Planeeritud alajaamade toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega maakaablistse KPL21116 (18416).

0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid paigaldatakse kinnistu piirile.

Kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete hoonete elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades iga objekti arhitektuuriga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Tulenevalt Saue valla üldplaneeringust on Koidu külas kahe kõrgepingeliini vahele kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alal lubatud ärihooned, kuid erisusena on tootmise otstarbel kasutus lubatud ainult päikesepaneelipargi rajamiseks (rajatisena).

5.2.1 Välisvalgustus

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min 5000 K.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Alliku-Laagri tee tänavavalgustuse baasil.

5.3 Sidevarustus

Telia Eesti AS sidevõrgud

Detailplaneeringu objektide sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38153410, 11.08.2023.

Planeeringu ala objektide sidevarustus on ette nähtud uue sidekanalisatsiooni baasil. Planeeritud põhitrass on ette nähtud siduda Juuliku-Tabasalu teel asuva sidetrassi kaablikaevuga nr 17085.

Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaabliitorude 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 võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Enefit Connect OÜ sidevõrgud

Detailplaneeringu objektide kiire interneti võrgu lahenduse aluseks on võetud Enefit Connect OÜ tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/272, 11.08.2023.

Planeeringu ala jaotuskapp on ette nähtud Laagri-Hüüru tee äärde, uue võrgu liitumine - olemasolevast KKS-1 tunnusega kaevust VT1190-M11 kinnistul 72701:005:0639.

Iga kinnistu sideliitumispunkt on ette nähtud 0.4kV liitumiskilbi kõrvale, sidekaablid paigaldatakse kesk- ja madalpinge kaablitega ühisel trassil.

Sidevõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Enefit Connect OÜ liitumistingimustele. Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Enefit Connect OÜ operaatorineutraalse sidevõrgu.

5.4 Soojusvarustus

Planeeritud hoonete soojusvarustus on ette nähtud lahendada lokaalküttega – päikeseenergia, maaküte, elektrienergia, õhk-vesi soojuspump, õhksoojuspump jne.

Konkreetse kütteliigi kasutamine lahendatakse ehitusprojekti.

5.5 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk 27.07.2022 tehnilised lähteandmed nr 3-5/135-22.

AS-le Gaasivõrk kuuluvad B-kategooria gaasitorustikud:

- ST d325x7 mm gaasitorustik Laagri-Hüüru teel. Gaasitorustiku nimetus: B kategooria Hiiu-Saue B4, MOP 4,0 bar.
- PE De 90 mm gaasitorustik Alliku-Laagri teel.

Mõlemad gaasitorustikud on ette nähtud ümber tõsta planeeritavate ringristmike alt.

Ehitusprojekti staadiumis teostada olemasolevate gaasitorustike täiendavad välismõõdistused, täpsustada mõõtepunktid ja gaasipaigaldise sügavus.

Uutele kruntidele on ette nähtud maagaasivõrguga liitumine Laagri-Hüüru teel paiknevalt B-kategooria gaasitorustikult. Igale krundile on kavandatud liitumispunkt (maakraan) ca 1 m kaugusel krundi piirist väljaspool.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljösse sobiv.

Katusekalle 0-15°.

Piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade ja piirdeaia rajamine puurkaevu sanitaarkaitsealasse ja teekaitsevööndisse on keelatud.

6.1.1 Nõuded väljaehitatavate teede osas

Vastavalt 16.02.2022. aastal allkirjastatud halduslepingule ja kokkulepetele kohustub arendaja projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (2-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) juurdepääsuks ettenähtud peale- ja mahaõidud ning sisetee teekatte laiusega 6 m ja peenrad laiusega 0,5 m ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% graniit) kergliiklusteed teekatte laiusega 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega vastavuses detailplaneeringus määratuga (kajastatud Detailplaneeringu eskiisis).

Juurdepääsuks on vajalik ehitada ringristmik kõrvalmaanteele 11184 (Alliku-Laagri). Ehituse järjekord on kajastatud ptk 8.

Ringristmik teel 11184 Alliku-Laagri nähakse ette perspektiivselt viieharulisena, jaotusringi läbimõõduga 42 m, läbimõõt on valitud selline, et harude vahekaugus oleks piisav. Ringristmiku geomeetrilise lahenduse kavandamisel on arvestatud olemasoleva tee asukohta.

Teeületuskohad on paigutatud ringristmikel nii, et ringi poole jääb ruumi ühe sõiduauto jagu ning nähtavus oleks tagatud.

Ringristmike geomeetria täpsustatakse projekteerimisel.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.2.1 Keskkonnaalased nõuded

Haljastus:

- Krundisisene haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise mahus. Haljastuse lahendamisel tuleb arvestada nii tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet.

- Üldplaneeringu kohaselt tuleb ehitiste kavandamisel võimalusel maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK).
- Vastavalt üldplaneeringule on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Müra ja vibratsioon:

- Mõningaid ebamugavusi on lähialal oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest müra-, tööhutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest.
- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid ning vajadusel rakendada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.“ toodud meetmeid.
- Olemasolevatele elamutele (Koidu elurajoon) tuleb tagada Keskkonnaministri määrusele „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 välja toodud müra normtasemed.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademeveett naaberkatastriüksustele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

6.2.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest ja olemasolevatest naaberkatastriüksuste hoonetest enam kui 8 m kaugusele. Juhul, kui hooned ehitatakse naaberhoonetele lähemale kui 8 m, tuleb välja selgitada tuleohutusnõuded (nt tulemüüri vajadus jms).

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks on soovitatav hoonetele projekteerida vastupidavad uksed ja aknad;
- krundile on soovitatav kavandada piire;
- soovitatav on projekteerida krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada;
- krunt heakorrastada.

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Likvideeritava alajaama ümberehitus täpsustada projekteerimise järgmises etapis.

Välisvalgustus:

- Projekti alale ulatub Elering AS 110kV õhuliini Kiisa – Harku L086 kaitsevöönd, mis on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole ja 330kV Harku - Aruküla L504-1/Harku – Kiisa L505 kaitsevöönd, mis on 40 m liini telgjoonest mõlemale poole.
- Enne ehitustööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega üle 4,5 m, vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolastused@elering.ee;
- Tänavavalgustuse ja muu sarnase ehitise võib ehitada liini äärmisest juhtmest minimaalselt 5 meetri kaugusele. Ehitise konstruktsiooni ning liini lähima faasijuhtme vahel peab toodud õhkvahe säilima ka juhul kui konstruktsioon kukub liini suunas (juhtme temperatuuri +60° juures);
- Teede ehitamisel arvestada, et tee ristumisel õhuliiniga peab olema tagatud 7,5 meetrine gabariit tee ja 110 kV õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C;
- Parkla ja jalgte rajamisel õhuliini juhtmete alla arvestusega, et Elering AS ei vastuta õhuliinist tulenevate ohtude eest (nt: jääde);
- Õhuliin ei tohi kulgeda üle suure hulga inimeste kogunemisega seotud spordirajatiste, mänguväljakute ja puhkealade (bussipeatuse);
- 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndis ei ole lubatud kõrghaljastus. 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 3m maapinnast, ületades 3m nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldamisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama;
- Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 m;
- Kaevetöödel ei tohi vigastada olemasoleva õhuliini konstruktsioone ega halvendada vundamentide kandevõimet, läbikaevatud maandurid tuleb taastada;
- Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5 m ei ole lubatud;
- 330kV õhuliini kaitsevööndis paigaldada kaabel kaitsetorusse min. 1,0m sügavusele. (330kV õhuliini kaitsevöönd on liini teljest 40 m.);
- Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine Elering AS on keelatud 110kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 16m ja 330kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 22 m;
- Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast vormikohase taotluse esitamist ning selle kooskõlastamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-i poolt.

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus,

kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

- 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 väljakutseaega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>
- Kooskõlastus kehtib 1 aasta alates väljastamisest.
- Sidekaabel riigitee alusele maale tuleb projekteerida kaitsetorusse 1250 N ja sügavusele 2,2 m.

Gaasivarustus:

- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner.
- Pärast tööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhendada ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73.
- Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Käesolev seisukoht ei ole nõusolek gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Käesolev seisukoht on esitatud AS-le Gaasivõrk esitatud detailplaneeringu lahenduse osas. Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvale gaasipaigaldisele.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks tuleb geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.
- Gaasitöid võib teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste (sh katoodkaitse rajatiste) kaitsevööndis tegutsemise nõusoleku saamiseks tuleb kavandatava tee ehitustööde projektid esitada saamiseks e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Gaasipaigaldiste projekteerimist ja gaasitöid võib teostada üksnes isik, kelle tegevusala on registreeritud majandustegevuste registris gaasipaigaldiste projekteerijana ja/või gaasitööde teostajana.
- Gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada vastav avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Rajatav reoveepumpla ja puhvermahuti peab olema ühildatav Aktsiaselts KOVEK Scada kaugvalve süsteemiga, vastav lahendus esitada tööprojekti mahus.
- Liitumislepingu sõlmimine olemasolevate tehnovõrkudega liitumiseks on tööprojekti kooskõlastamise eelduseks.
- Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

Soojusvarustus:

- Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väikseimat soojavajadust ja energiatarbimist.

7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekterimismäärdele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Saue vallale kohustust planeeritud mahasõitude, juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste projekterimiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavasisuline leping on Saue valla ja huvitatud isiku vahel sõlmitud 16.02.2022.

Tulenevalt detailplaneerimise realiseerimise loogikast on vastavalt Transpordiametiga kokkulepitule vajalik välja ehitada juurdepääsuks vajalikud ristmikud kõrvalmaanteedele 11184 (Alliku-Laagri) ja 11421 (Laagri-Hüüru). Siinjuures tuleb tee 11184 ringristmik välja ehitada enne detailplaneeringus kavandatavate hoonete ehituslubade väljastamisest.

Detailplaneeringu rakendamise võimalikud etapid:

- maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
- detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse realiseerimine.

Projektijuht

Eerik Kask