

Töö number
Korraldaja

2022-0020

Saue Vallavalitsus

Kütise tn 5, 76505 Saue

Telefon: +372 679 0180; e-post: info@sauevald.ee

Registrikood: 77000430

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Seisund
Kuupäev

DP

30.06.2023

Alliku küla Liivatee kinnistu ja lähiala detailplaneering



Maa-amet kaldaerofoto 11.06.2022

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Algatamine | 08.12.2021 |
| Vastuvõtmine | ... |
| Avalik väljapanek | ... |
| Avalik arutelu | ... |
| Kehtestamine | ... |

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED..... | 6 |
| 1.1. | Planeeringu eesmärk | 6 |
| 1.2. | Detailplaneeringu koostamise alused | 6 |
| 1.3. | Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid | 6 |
| 1.4. | Koostamiseks tehtud uuringud | 6 |
| 2. | OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS | 7 |
| 2.1. | Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus | 7 |
| 2.2. | Planeeringuala maakasutus ja hoonestus | 7 |
| 2.3. | Olemasolevad teed ja juurdepääsud | 7 |
| 2.4. | Olemasolev tehovarustus | 7 |
| 2.5. | Olemasolev haljastus ja keskkond | 7 |
| 2.6. | Kehtivad piirangud | 7 |
| 3. | PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED | 8 |
| 3.1. | Vastavus kehtivale üldplaneeringule ning valla arengukavale | 8 |
| 3.2. | Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 9 |
| 4. | PLANEERINGULAHENDUS..... | 10 |
| 4.1. | Krundijaotus ja ehitusõigus | 10 |
| 4.2. | Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded | 11 |
| 4.3. | Teed, liiklus ja parkimine | 11 |
| 4.4. | Haljastus ja heakord..... | 12 |
| 4.5. | Jäätmekäitlus | 12 |
| 4.6. | Tuleohutusnõuded..... | 12 |
| 4.7. | Keskonnakaitse ja tervisekaitse abinõud..... | 13 |
| 4.8. | Muinsuskaitse tingimused..... | 13 |
| 4.9. | Vertikaalplaneerimine | 14 |
| 4.10. | Servituutide seadmise vajadus..... | 14 |
| 4.11. | Kuritegevuse riske vähendavad meetmed | 15 |
| 5. | TEHNOVÕRGUD | 16 |
| 5.1. | Veevarustus ja kanalisatsioon | 16 |
| 5.1.1. | Veevarustus | 16 |
| 5.1.2. | Tuletõrje veevarustus | 16 |
| 5.1.3. | Kanalisatsioonisüsteem | 16 |
| 5.1.4. | Sademeveekanaliseerimine | 17 |
| 5.2. | Elektrivarustus..... | 17 |
| 5.3. | Sidevarustus | 17 |
| 5.4. | Tänavavalgustus | 17 |
| 5.5. | Soojusvarustus | 18 |
| 6. | PLANEERINGU ELLUVIIMINE..... | 19 |
| 6.1. | Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks..... | 19 |

II JOONISED

| | |
|---|-------|
| Asukohaskeem | DP-01 |
| Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed | DP-02 |
| Tugiplaan | DP-03 |
| Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-04 |

III MENTLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 korraldus nr 1298;

IV LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 400400;
2. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37799468;
3. Aktsiaselts KOVEK 17.05.2023 väljastatud eeltingimused Alliku külas Liivatee kinnistu kavandatava detailplaneeringu ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks.

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Saue Vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik

Detailplaneeringute projektijuht

Korraldaja

Saue Vallavalitsus

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Liivatee kinnistu äri-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt juurdepääsuteede rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 korraldus nr 1298;

1.3. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneering;
- Saku Vallavolikogu 25.01.2018 määrus nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“;
- Saue Vallavolikogu 25.08.2022 määrusega nr 27 vastu võetud Saue valla arengukava 2022-2035;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“;
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded.

1.4. Koostamiseks tehtud uuringud

- GEOPORT OÜ poolt 20212. aasta oktoobris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr A21234.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Saue vallas Alliku küla edelaosas Tähevälja tee, Kurvi tee ja Allika tee vahelisel alal. Planeeringuala piirneb lõunast Matkarada L1 (72601:001:1525), Kubjamõisa (72601:001:1524), idast Paju (72701:002:0670), põhjast Kurvi tee 396 (72701:002:1419) ja 11192 Püha-Alliku tee (72701:002:2113) ning läänest Kurvi tee 402 (72701:002:2131), Loo tee 4 (72701:002:0371), Loo tee 6 (72501:001:0413), Loo tee 8 (72501:001:0415), Loo tee L2 (72501:001:0419) ja Sõeru tee L2 (72601:001:0160) maaüksustega.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

| Address | Katastritunnus | Pindala | Sihtotstarve |
|----------|----------------|---------|---------------------|
| Liivatee | 72601:001:1526 | 9.41 ha | Maatulundusmaa 100% |

Planeeritava ala suurus on ca 9,41 ha. Maaüksus on hoonestamata.

2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs kinnistutele on Sõeru teelt.

2.4. Olemasolev tehnovarustus

Olemasolevad tehnoõrgud asuvad Sõeru teel ja kulgevad piki 11192 Püha-Alliku teed.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Kõrgused jäävad vahemikku 36.00 kuni 39.00. Tegemist on põllumaaga ja maaüksusel puudub kõrghaljastus.

2.6. Kehtivad piirangud

Liivatee maaüksusel paikneb riikliku tähtsusega kultuskivi kaitsevööndiga 50 m ja geodeetiline märk (Saue) kaitsevööndi ulatusega 3 m. Samuti läbib maaüksust keskpingeõhuliin kaitsevööndiga 20 m.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED

3.1. Vastavus kehtivale üldplaneeringule ning valla arengukavale

Saue valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa, mis on tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks ettenähtud maa.

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb üldplaneeringu kohaselt arvestada järgmiste põhimõtetega:

- tootmismaa ning elumumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala;
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- tootmis- ja ärihoonete korral võib krundi täisehitusprotsent olla reeglina kuni 40%;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on 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.



Väljavõte Saue valla kehtivast üldplaneeringust

Saue valla arengukava 2022-2035 kohaselt on ettevõtluse eesmärgiks, et Saue vallas on ettevõtlikud elanikud ja ettevõtjasõbralik toimekeskkond.

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Saue valla üldplaneeringule ja on kooskõlas Saue valla ettevõtluse eesmärkidega.

3.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb ca 3,5 km kaugusel Laagri alevikust läänes ja ca 2 km kaugusel Saue linnast põhjas Alliku küla edelaosas Allika tee ja Küti tee vahelisel alal. Planeeringuala ümbritsevad valdavalt tootmis- ja maatulundusmaad.

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvate maaüksuste kohta on lähiajal koostatud ja kehtestatud (seisuga 13.02.2023) järgmised detailplaneeringud:

- Saue Vallavalitsuse 08.09.2009 korraldusega nr 539 kehtestatud Alliku küla Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneering, millega nähti planeeringualale ette tehnopargi rajamine, kuhu kavandati peamiselt tootmisettevõtteid.
- Saue Vallavalitsuse 02.05.2012 korraldusega nr 296 kehtestatud Alliku küla Kurvi tee 400 ja 402 kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks oli muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ehitustingimusi, st kinnistud liideti üheks katastriüksuseks, muudeti hoonestusala ning määrati ehitusõigus ja hoonestustingimused tootmishoonete rajamiseks.
- Saue Vallavolikogu 27.10.2011 otsusega nr 73 kehtestatud Alliku küla Kalsepa ja Loo 1 kinnistute ning lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks oli muuta kinnistu otstarve osaliselt äri-, tootmis- ja transpordimaaks ning määrata kruntidele ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud Liivatee maaüksusest moodustada kokku 11 krunti – 9 tootmis- ja ärimaa, üks tee- ja tänavamaa ning üks kultuuri- ja puhkerajatise maa krunti.

Tootmis- ja ärimaa kruntidele on lubatud püstitada kolm kuni 12 m kõrgust maapinnast kuni 3-korruselist tootmis- ja ärihoonet. Hooneid on lubatud püstitada vaid hoonestusalale. Kruntide lubatud täisehitusprotsent on 40%, mis vastab kehtiva üldplaneeringu tingimusele. Täpsem ehitusõigus on välja toodud alljärgnevas tabelis ja põhijoonisel.

Tabel 2. Ehitusõigus

| Pos. nr | Krundi kasutamise sihtotstarve | Hoonete arv krundil | Hoonete suurim ehitisealune pind m ² | Täis-ehitusprotsent | Hoonete max kõrgus maapinnast | Suurim korruselisus |
|---------|---------------------------------|---------------------|---|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| 1 | LT 100% | - | - | - | - | - |
| 2 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 7 600 | 40% | 12 | 3 |
| 3 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 3 000 | 40% | 12 | 3 |
| 4 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 2 700 | 40% | 12 | 3 |
| 5 | PK 100% | - | - | - | - | - |
| 6 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 2 050 | 40% | 12 | 3 |
| 7 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 2 800 | 40% | 12 | 3 |
| 8 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 2 800 | 40% | 12 | 3 |
| 9 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 2 500 | 40% | 12 | 3 |
| 10 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 2 250 | 40% | 12 | 3 |
| 11 | TT/TL 80% ÄK/ÄB/TL/TH/TK 20% | 3 | 3 350 | 40% | 12 | 3 |

Ä - ärimaa, ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, ÄB - büroohoone maa; TH - hulgikaubanduse maa, TK - logistikakeskuse maa, TL - laohoonemaa, TT - tootmishoone maa, T - tootmismaa; L - transpordimaa, LT - tee ja tänavamaa-ala; PK - kultuuri- ja puhkerajatise maa, Üm - üldmaa.

Lubatud on planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va hoonete kõrgus ja korruselisus. Põhijoonisel DP-04 on välja toodud eraldi hoonestusala kruntide liitmise korral.

Lisaks on lubatud püstitada alla 20 m² suuruse ehitisaluse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatisel kohustuseta väikeehitisi. Väikeehitiste alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse ning neid on lubatud püstitada samuti vaid hoonestusalale.

4.2. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Planeeritavate tootmis- ja ärihoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Küll aga on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt). Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku, kuna see võib sõltuda hiljem hoonesse kavandatavast võimalikust tehnoloogilisest seadmest. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on samuti vaba. Hooned tuleb projekteerida selliselt, et need häiriks keskkonda võimalikult vähe ja sobituksid välisilmelt ümbritseva piirkonnaga ning oleksid kaasaegse vormikeelega.

Arhitektuurinõuded:

| | |
|-----------------------|--|
| Hoonestusviis: | lahtine |
| Katuse kalle ja tüüp: | 10-45° kahepoolse kaldega |
| Katuse harja suund: | vaba |
| Piire: | max h=1,5 m, tänavafrendis peab moodustama ühtse terviku |
| Välisviimistlus: | määratakse konkreetse ehitusprojektiga. |

4.3. Teed, liiklus ja parkimine

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud Allika teelt (11185 Hüüru-Alliku-Saue kõrvalmaantee) Sõeru tee kaudu ja Kurvi teelt (11192 Püha-Alliku kõrvalmaantee) läbi Kurvi tee 402 maaüksuse olemasoleva mahasõidu kaudu. Juurdepäas planeeritud kruntidele on kavandatud kvartalisisese tee pos.1 kaudu. Kvartalisisese tee- ja tänavamaa laiuks on kavandatud 15,5 m.

Kavandatud transpordimaa krundil pos.1 projekteerida ja välja ehitada asfaltbetoonkattega AC 16 surf (pealne kiht), 45% tardkivi) teekatte laiuksuga 6 m ja peenrad laiuksuga 0,5 m ning kergliiklusteed (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% graniit) teekatte laiuksuga 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega.

Tootmis- ja ärihoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja külastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Parklate täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Eesti standard EVS 843:2016 Tabel 9.1 reguleerib tööstusettevõtete ja ladude parkimismäära laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väikeelamute ala järgi 1/90 parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta. Parkimiskohtade vajadus on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

| Pos. nr | Ehitise otstarve | Normatiivsete parkimiskohtade arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv |
|---------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 2 | Tootmis- ja ärihoone | 19 000 /: 90 = 211,11 | 212 |
| 3 | Tootmis- ja ärihoone | 7500 /: 90 = 83,33 | 84 |
| 4 | Tootmis- ja ärihoone | 6500 /: 90 = 72,22 | 73 |
| 6 | Tootmis- ja ärihoone | 5000 /: 90 = 55,55 | 56 |
| 7 | Tootmis- ja ärihoone | 7000 /: 90 = 77,77 | 78 |
| 8 | Tootmis- ja ärihoone | 7000 /: 90 = 77,77 | 78 |
| 9 | Tootmis- ja ärihoone | 6250 /: 90 = 69,44 | 70 |
| 10 | Tootmis- ja ärihoone | 5625 /: 90 = 62,5 | 63 |

| | | | |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|------------|
| 11 | Tootmis- ja ärihoone | 8375 /: 90 = 93,05 | 94 |
| Planeeritud maa-alal kokku | | | 808 |

Tulenevalt tootmistehnoloogia spetsiifikast ning töötajate arvust võib parkimiskohtade vajadus erineda normatiivist, mistõttu määratakse parkimiskohtade arv erikalkulatsiooni alusel vastavalt tegelikule parkimisvajadusele koostöös Saue Vallavalitsusega ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4. Haljastus ja heakord

Kavandatud krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Murukivi vms katend ei loeta haljastuse osaks. Edasisel projekteerimisel tuleb haljastuse kavandamisel valdavas osas kasutada kõrghaljastust. Elamuala poolsesse ossa planeeringuala idaservas on ette nähtud 30 m laiune kõrghaljastatud puhvertsoon ja haljasala.

Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega. Iga rajatava autoparklarea kohta on soovitatav rajada üks rida varju andvat kõrghaljastust (va tehisarvu olemasolu puhul).

Haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse äri- ja/või tootmishoonete paigutuse ja manööverdusala vajaduse täpsustumisel.

Planeeritud hoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele. Piirdeaed on lubatud krundi perimeetrile või krundi hoonestusala ümber, lisaks täiendavalt erinevate funktsionaalsete alade moodustamiseks. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgused võrkpiirded. Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

4.5. 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 ehitusprojekti.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule (firmale) ja käideldakse vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

4.6. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojekti. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks erinevate kinnistute vahel planeeritud vähemalt 8 m. Krundisisese tuleleviku takistamine ühelt ehitiselt teisele toimub ehituslike meetmetega ja täpsustub ehitusprojekti. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Väline tuletõrje veevarustus on kajastatud peatükis 5.1.2.

4.7. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Kavandatud tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta tootmis- ja ärihoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed (nt müra, pinnase eemaldamine, ajutised häiringud sotsiaalsele keskkonnale), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Vältimaks avariolukordade tekkevõimalust on oluline kasutada õigeid töövõtteid ja tänapäevast tehnikat. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastumist, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Detailplaneeringuga ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-alal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga. Lähtuvalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2018-2029, jääb planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

4.8. Muinsuskaitse tingimused

Saue valla Alliku küla Liivatee kinnistu edelapoolses nurgas asub arheoloogiamälestis kultusekivi reg-nr 18944 ja seda ümbritsev kaitsevöönd 50 m raadiuses. Kultusekivi reg-nr 18944 näol on tegu 6,5 x 5 m suuruse ja maapinnast kuni 1,3 m kõrguse kolmnurkse põhiplaaniga raudkiviga, mille pinnal leidud 8 korrapärast kunstlikku lohku. Kivi on dateeritud I at e.Kr.

Mälestis ja selle kaitsevöönd on kantud tugiplaanile (DP-03) ja põhijoonisele (DP-04). Tagada tuleb mälestise säilimine praeguses asukohas. Kultusekivist lähemale kui 30 m ei ole lubatud püstitada maapealseid rajatiseid (st hooneid). Kultusekivi vahetus läheduses (kuni 15 m kivist) ei ole lubatud pinnase kuhjamine või ladestamine, ajutiste teede rajamine.

Mälestise kaitsevööndi eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestiste säilimine, vaadeldavus ja mälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine vastavalt muinsuskaitseseadusele (edaspidi MuKS) § 14 lg 2. Arheoloogiamälestise puhul võib kaitsevööndis leiduda arheoloogilise kultuurikihi perifeerseid osi, samuti võib olla sajandite jooksul sinna kandunud muististelt pärinevaid arheoloogilisi leide.

MuKS § 41 lg 1 sätestatult tuleb hoida kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks. Detailplaneeringuga on ette nähtud säilitada juurdepääs mälestisele. Kui kavandatavad teed ja kommunikatsioonitrassid jäävad kultusekivist kaugemale kui 15 m, siis ei ole arheoloogiline uuring kaevetöödel esialgu nõutav.

Kultusekivi vahetu ümbrus tuleb korrastada sinna põlluharimise käigus kuhjatud põllukividest. Põllukivide eemaldamise meetodika tuleb eelnevalt Muinsuskaitseametiga kokku leppida, vältimaks kultusekivi kahjustamist antud tegevuse käigus. Korrastustööde st põllukivide eemaldamise ajaks

kutsuda kohale Muinsuskaitseameti arheoloogianõunik. Tööde toimumise ajast teavitada ette minimaalselt 10 tööpäeva.

Pinnase- ja kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. MuKS § 31 lg 1, § 60 tulenevalt on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

4.10. Servituutide seadmise vajadus

Krundil pos.05 paikneb kultusekivi, mille muinsuskaitseala hoonestamise keeld on 30 m ja kaitsevöönd 50 m, ulatudes kruntidele pos.01, 04, 06 ja 08.

Krundile pos.11 ulatub naabermaaüksusel Loo tee 4 paikneva puurkaevu 50 m sanitaarkaitseala.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud järgmised kitsendused, mis täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus:

- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud veetoru talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 2 m kummalegi poole toru teljest tehnovõrguvaldaja kasuks krundil pos.01 ja naabermaaüksustel 11192 Püha-Alliku tee, Matkarada L1 ja Sõeru tee L2.
- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitoru talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 2 m kummalegi poole toru teljest tehnovõrguvaldaja kasuks krundil pos.01 ja naabermaaüksusel Matkarada L1.
- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud reoveepumpla talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega kujaga 30 m tehnovõrguvaldaja kasuks naabermaaüksustel Matkarada L1 ja Sõeru tee L2 ja krundil pos.01.
- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud survekanalistasiooni talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 2 m kummalegi poole toru teljest tehnovõrguvaldaja kasuks naabermaaüksustel Matkarada L1 ja Sõeru tee L2.
- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud madalpingekaablite talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole liini teljest tehnovõrguvaldaja kasuks krundil pos.01 ja naabermaaüksusel 11192 Püha-Alliku tee.
- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud keskpinge kaabli talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole liini teljest tehnovõrguvaldaja kasuks kruntidel pos.01, pos.02 ja naabermaaüksustel Kurvi tee 396 ja Matkarada L1.
- Tehnovõrguservituudi vajadus perspektiivse keskpinge kaabli koridori talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole koridori teljest tehnovõrguvaldaja kasuks krundil pos.01.
- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse kaabelliini talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole liini teljest tehnovõrguvaldaja kasuks krundil pos.01.

- Tehnovõrguservituudi vajadus planeeritud sidekanalisatsiooni talumiseks, hooldamiseks ja parandamiseks ulatusega 1 m kummalegi poole toru teljest tehnovõrguvaldaja kasuks krundil pos.01 ja naabermaaüksusel Sõeru tee L2.

Tulenevalt Transpordiameti nõudest ühildada kavandatav ristumiskoht naaberkinnistu Kurvi tee 402 loodepiiril asuva olemasoleva mahasõiduga on vajalik seada servituut juurdepääsuks eraomandis olevatele Kurvi tee 402 ja Kurvi tee L5 maaüksustel. Samuti on vajalik seada juurdepääsuservituut eraomandis olevale transpordimaale Sõeru tee L2 tagamaks juurdepääsu avalikult kasutatavale teele planeeringuala lõunaosast.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks määratud järgmised:

- Rajada hoonete ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele välisvalgustus.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, klaasid).
- Hoida planeeritav ala korras.
- Kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid ja välimööblit.
- Haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.
- Kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgimis süsteem.
- Piirata juurde- ja sissepääs territooriumile ja parklatesse.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AS Kovek 17.05.2023 välja antud „Eeltingimused Alliku külas Liivatee kinnistu kavandatava detailplaneeringu ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks“. Planeeringualal puuduvad hetkel olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsiooni torustikud.

5.1.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on tagatud olemasolevast Kurvi tee De75mm PE veetorustikust ja Peetri tee De110mm PE veetorustikust. Planeeritud ühisveevarustuse veetorustik De110 on kahepoolse toitega ja paikneb detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa kinnistul. 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) DN40 kuni DN50 mm, mis varustatakse pikendatud spindli ja kahega.

Planeeritavale alale rajatava hoonekompleksi ööpäevane veevajadus on kuni 18 m³/d.

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.

5.1.2. Tuletõrje veevarustus

Piirkonna tuletõrjeveevarustus on lahendatud maapealsete tuletõrjehüdrantide baasil. Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on määratud piirkonnale tuletõrje vooluhulk 10 l/s. Vajalik välistuletõrjevee kogus saadakse olemasolevatest ja detailplaneeringuga planeeritud hüdrantidest.

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

5.1.3. Kanalisatsioonisüsteem

Planeeritava ala reoveekanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik Sõeru tee L2 kinnistul. Planeeritud kruntide reovett on ette nähtud kokku koguda ja suunata Matkarada L1 transpordimaa kinnistule planeeritud reoveepumplasse. Sealt pumbatakse reovesi Sõeru tee L2 kinnistul asuvasse isevoolsesse kanalisatsiooni. Reoveepumpla vooluhulk on üle 10 m³/d ja kuja 20 m.

Igale moodustavale kinnistule on ette nähtud reoveekanalisatsiooni liitumispunkt 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole.

Planeeritava ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni vooluhulk on kuni 18 m³/d.

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.

5.1.4. Sademeveekanalisisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kinnistute sademevete juhtimine olmereoveekanalisisatsiooni ei ole lubatud.

Sademeveed kogutakse kokku ja juhitakse Sõeru tee L2 ääres olevasse kraavi. Väljavool kuivenduskraavi kaldaalal tuleb kindlustada munakivikindlustusega geotekstiilil.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine sademevee ühiskanalisatsiooni tuleb piirata toruläbimõdduga DN100 arvestades, et maksimaalne lubatud hetkeline ärajuhitav vooluhulk kinnistu kohta on kuni 10 l/s.

Igale planeeritud krundile on ette nähtud liitumispunkt planeeritud sademeveekanalisisatsiooniga, liitumiskaev 0,5–1,0 m väljapool kinnistu piiri.

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

5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 09.02.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 400400. Planeeritavate kinnistute toiteks on planeeritud kinnistute vahetuslähedusse jaotuskilbid ja mitmekohalised liitumiskilbid. Jaotus- ja liitumiskilpide toiteks rajada madalpinge kaabelliinid ringtoitena olemasolevast Kurvi tee 395 kinnistul asuvast Suurekivi alajaamast. Liitumiskilpidest hoonete elektripaigaldiste peakilpideni paigaldatakse vastavalt hoonete vajadustele vastavad toitekaablid.

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete kesk- ja madalpinge maakaablite koridor. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringualale jääv olemasolev 10 kV õhuliin koos mastidega likvideerida. Likvideeritav õhuliin asendada keskpinge maakaabliga alates Matkarada L1 kinnistul olevast mastist kuni Kurvi tee 396 oleva mastini.

5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 06.04.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37799468. Planeeringualale näha ette sidekanalisatsiooni põhitrass alates Sõeru tee ja Peetri tee ristmikul paiknevast olemasolevast sidekaevust ALK-6. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, millede täpsem hulk ja asukohad määratakse ehitusprojekti käigus. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus on pinnases 0.7 m ja teekatte all 1.0 m. Sidekaevud ei tohi jääda sõiduteede alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilistes tingimustes, milles määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

5.4. Tänavavalgustus

Planeeringualal on ette nähtud tänavavalgustus avalikus kasutuses olevatele sõidu- ning jalgratta- ja jalgteedele. Tänavavalgustuse elektrivarustuseks on planeeritud uus tänavavalgustuse juhtimis-

lülituskilp. Tänavavalgustuse elektrivarustuse kaablitrassid rajada sõidutee ning jalgratta- ja jalgte vahelisele alale, mis võimaldaks kõige optimaalsemalt ehitada välja tervet tänava maa-ala hõlmav tänavavalgustust. Tänavavalgustuse lahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevatele keskkonnale ega kutsuks esile räiguse aistinguid. Samuti peab valgustuspaigaldis olema keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik, sobituma esteetiliselt ja disainilt keskkonda ning tekitama koos olemasolevate ehitistega ühtse terviku. Valgustitena kasutada leedvalgusteid. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1. Kuna öhtusel ja öisel ajal liikluse intensiivsus väheneb oluliselt, tuleks öhtusel ja öisel ajal valgustustaset hämardada. Täpsed valgustusklassid vastavalt teevalgustuse standardile, hämardamise graafik, valgustuse värvsustemperatuur (CCT), värviedastuse üldindeks (CRI), valgustite paigalduskõrgused ja mastide paigutus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

5.5. Soojusvarustus

Planeeritavate tootmishoonete soojusvarustus tagatakse lokaalsete lahendustega, täpne küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel kui on teada ka tootmistegevus. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- hoone(te) ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine ja vastuvõtmine.

6.1. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõõtmistest ja õigusaktidest.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnovõrkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 72 lõikele 2 enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha ümberehitamiseks või tehnovõrkude rajamiseks riigitee piirides (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Transpordiamet ei võta planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.