



K PROJEKT

Majandustegevuse registri
majandustegevusteated nr

EEP002309, EPE001096, EEP003399, EEO003543, EPE000728, EEO002677, EEH005991,
EEP003313, EPE001021, ELK000017, EEG000274, EEK000863, TEL001831, TGP000255

K-Projekt Aktsiaselts rg-kood 12203754 Ahtri tn 6a, 10151 TALLINN tel 626 4100 fax 626 4101 e-mail: kprojekt@kprojekt.ee

TÖÖ nr: 14094

HUVITATUD ISIK: BC Arenduse OÜ

**HUVITATUD ISIKU
AADRESS:**

Liivalaia tn 33, Tallinn 10118
tel 504 4466, kaido.saveljev@bravecapital.ee

ASUKOHT:

Alliku küla, Saue vald

ALLIKU KÜLA KORU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tegevjuht

Merike Rannu

Konsultant

Ülle Kadak

Projektijuht

Heigo Jänes

Arhitekt

Inga Orav

TALLINN 2015

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Koduvald, veebruar 2015)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 12.02.2015)
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Saue valla veebileht, 09.02.2015)
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Koduvald, november 2014)
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Saue valla veebileht, 28.10.2014)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Eesti Päevaleht, 28.10.2014)
- 7 Detailplaneeringu algatamise korraldus (Saue Vallavalitsuse 14.10.2014 korraldus nr 783)
- 8 Haldusleping ja võlaõiguslikud eelkõkkulepped, 01.10.2014
- 9 BC Arenduse OÜ algatamise taotlus 25.06.2014 detailplaneeringu koostamise algatamiseks
 - 5.1 Asukoha skeem
 - 5.2 Põhijoonis

II SELETUSKIRI 1

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD 1
- 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 1
- 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS 2
 - 3.1 MAAOMAND 2
 - 3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED 3
 - 3.3 HALJASTUS 3
 - 3.4 TEHNOVARUSTUS 4
- 4 PLANEERINGUS KAVANDATU 5
 - 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule 5
 - 4.1.2 Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmise 5
 - 4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused 6
 - 4.1.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks 11
 - 4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS 11
 - 4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD 13
 - 4.3.1 Pääsküla jõe ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevöönd 13
 - 4.3.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus 14
 - 4.3.3 Haljastus ja heakord 15
 - 4.3.4 Jäätmekäitlus 15
 - 4.3.5 Soojusvarustuse põhimõtted 16
 - 4.3.6 Müra 16
 - 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED 16
 - 4.5 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS 17
- 5 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 17
- 6 TEHNOVÕRGUD 18
 - 6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 18
 - 6.1.1 Üldosa 18

6.1.2	Veevarustus	18
6.1.3	Kanalisatsioon	19
6.1.4	Sademeveekanaliseerimine	20
6.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	20
6.3	Sidevarustus	23
6.4	Gaasivarustus	24
6.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	25
7	PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	26

III LISAD

- Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
nr 6890802 (Koru ja Koruserva)
nr 2400950 (Juuliku-Tabasalu tee L15)
- Tehnilised tingimused:
ASi Eesti Telekom nr 23499739, 25.11.2014
Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon nr 225460, 27.11.2014
Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon nr 227112, 10.02.2015
Esmar Gaas OÜ, 23.12.2014
Maanteeamet nr 15-4/14-0024/654, 22.12.2014
Aktiaselts KOVEK, 12.02.2015

IV JOONISED

- | | | |
|---|-------------------------|--------|
| 1 | Asukoha skeem | DP-1 |
| 2 | Tugiplaan | DP-2 |
| 3 | Põhijoonis | DP-3 |
| 4 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-4.1 |
| 5 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-4.2 |
| 6 | Liiklusskeem | DP-5 |

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Detailplaneeringu algatamise korraldus (Saue Vallavalitsuse 14.10.2014 korraldus nr 783)
- BC Arenduse OÜ taotlus 25.06.2014 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue valla üldplaneering
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2025
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2003 „Linnatänavad”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2025
- Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010 otsusega nr 3 kehtestatud Laagri aleviku ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering.
- Tehnilised tingimused:
 - AS Eesti Telekom nr 23499739, 25.11.2014
 - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon nr 225460, 27.11.2014
 - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon nr 227112, 10.02.2015
 - Esmar Gaas OÜ, 23.12.2014
 - Maanteeamet nr 15-4/14-0024/654, 22.12.2014
 - Aktsiaselts KOVEK, 12.02.2015

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Koru maaüksuse ja lähiümbruse maa-ala topo-geodeetilised uurimistööd, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 14179, aprill 2015.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta osaliselt kehtiva detailplaneeringuga määratud kinnistute sihtotstarvet, piire ning täpsustada ja täiendada ehitusõigust äri-, sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide osas.

Detailplaneeringu peamine eesmärk on luua hästitöötav, rahulik, turvaline ja tervislik keskkond elamiseks, sealhulgas ka puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärk üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Saue vallas Alliku külas Tallinna linnapiirist ca 1 km kaugusel.

Planeeritud ala piirneb läänest Pääsküla jõega, lõunast tootmismaa ja elamumaa kinnistutega ja idast 11401 Laagri-Harku teega (Instituudi tee). Põhjapoolsesse külge jääb Kotka elamurajoon. Maa-ala suurus on 73,10 ha.

Planeeritud ala hõlmab Koru kinnistut, Juuliku - Tabasalu tee L15 kinnistut ja Koruserva kinnistut. Ala on hoonestamata tasase reljeefiga ja nõrga kaldega Pääsküla jõe suunas ca 3,5m.

Valdav osa planeeritud alast on kaetud kõrghaljastusega: tiheda aluskattega segamets paikneb põhiliselt ala keskosas. Puud on väikese tüveläbimõõduga va. ala lõuna osas asuvad üksikud puud. Planeeritud ala läbib Harju Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ja Saue valla üldplaneeringu kohane haljasvööndi koridor.

Juurdepääs planeeritud alale on nii riigimaanteelt 11401 Laagri-Harku teelt (Instituudi tee) kui ka valla teedelt – Kauri tee, Toosti tee ja Koru tee.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeritud alal ei leidu.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil DP-2, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

Planeeritud ala kohta kehtib Saue Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 3 kehtestatud Laagri alevik ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu (AS EA Reng (kehtiv ärinimi NOVARC GROUP AS) töö nr 480-473). Detailplaneeringus on kavandatud maa-alale elamurajooni (ca 200 elamuühiku) ehitamine. Kokku kavandati planeeritud alale 213 krunti (153 üksikelamu krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, ühiskondliku hoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 1 krunt spordihoonele, 11 ärimaa krunti ja 22 transpordimaa krunti).

3.1 MAAOMAND

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Koru*	65,35*	6890802	72701:001:1118	Maatulundusmaa	BC Arenduse OÜ
2	Juuliku - Tabasalu tee L15	3,33	2400950	72701:001:1119	Transpordimaa	Eesti Vabariik
3	Koruserva*	8,06	6890802	72701:001:1120	Maatulundusmaa	BC Arenduse OÜ

* planeeritud ala hõlmab osa kinnistust

3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritud alale ulatub 11401 Laagr-Harku ja 11184 Alliku-Laagri-Hüüru riigimaanteede kaitsevööndid äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.
- Planeeritud alale ulatub Pääsküla jõe kallastada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m.
- Planeeritud ala läbib 1-20 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 10 m.
- Planeeritud ala läbib 35-110 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 25 m.
- Planeeritud ala läbib 220-330 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 40 m.
- Koru kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS kasuks. Tasuline tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks, kasutajal lasuva elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks täiendavate elektriliinide ehitamiseks, elektriliinide remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamiseks eesmärgil.
- Koru kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts Starman kasuks.
- Koru kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom kasuks.
- Koru kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Saue valla kasuks. Isiklik kasutusõigus tänavavalgustusliini ja kergliiklustee rajatise väljaehitamiseks ja omamiseks ning nende rekonstrueerimiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja likvideerimiseks.
- Juuliku - Tabasalu tee L15 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Elering AS kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks.
- Juuliku - Tabasalu tee L15 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts Starman kasuks.
- Juuliku - Tabasalu tee L15 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom kasuks.
- Juuliku - Tabasalu tee L15 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Saue vald kasuks. Isiklik kasutusõigus tänavavalgustusliini ja kergliiklustee rajatise väljaehitamiseks ja omamiseks ning nende rekonstrueerimiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja likvideerimiseks.

3.3 HALJASTUS

Planeeritud ala haljastusliku ülevaate ja hindamise teostati Saue Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 3 kehtestatud Laagri alevik ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu raames.

Hinnangu kohaselt on planeeritud ala keskosas asuval tasasel platool paikneb küllaltki ühtlane suur puistu, mille poolitab kruusatee. Põhipuuliik on harilik mänd, lisaks harilik haab, sookask, valge lepp, üksikud harilikud kuused, raagremmelgad ja harilikud pihlakad, mis enamuses on küll alusmetsas ja moodustavad kohati tihedaid padrikuid. Puistu on põhiosas küllaltki ühtlane, koosseis kohati vaheldub, puhtmännik asendub segapuistuga, mille koosseisus on lehtpuid kohati vähem, kohati rohkem.

Puistu loodenurgas asuvad väheväärtuslikumad lehtpuud, palju on kuivanud ja poolkuivanud puid. Puistu lääneosas asub väike raba ala, kus kasvavad üksikud kased ja männid, alustaimestik rabale omane: sookail, sinikas, küüvits, tupp-villpea jne.

Jõe äärsetel aladel on vaheldusrikas reljeef. Jõe äärseid seljandikke lõhestavad kohati jõkke suubuvad uhteorud.

Antud territoorium koosneb eriilmelistest loodusliku tekkega puistutest, mis vahelduvad legendikega. Tegemist on endiste talumaadega, metsastunud alad ilmselt endised karjamaad, lagedad alad põhiliselt endised põllud ja heinamaad.

Põhiliselt koosnevad puistud kiirekasvulistest lehtpuudest, valge lepp, vördlepp, harilik haab. Kõrgematel ja kuivematel kasvukohtadel jõe ääres on üksikuid männigruppe.

Puistute üldine olukord on halb, need on täiesti hooldamata, seetõttu leidub palju kuivanud ja poolkuivanud puid, tuulemurdu, alusmetsa pajud moodustavad kohati läbimatu padriku. Madalamatel jõe äärsetel aladel on kobraste poolt langetatud kohati terved lepasalud muutes maastiku täiesti läbimatuks.

Väärtuslikemateks aladeks on hinnangu kohaselt kõrgematel seljandikel olevaid sarapikud. Lisaks on alal säilinud mõned taluasemed oma hinnaliste põlispuudega nagu harilik pärn ja harilik tamm. Jõe äärse ala levinuim üksikpuu on harilik saar, harilik toomingas ja harilik tamm.

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritud ala piirneb lõunaosas Laagri alajaamaga. Paralleelselt jõega kulgevad kaks 220-330 kV elektriõhuliini ja kolmas läbib ala kagust kirde suunas.

Planeeritud alal puuduvad hoonestamiseks vajalikud tehnovõrkude liitumised.

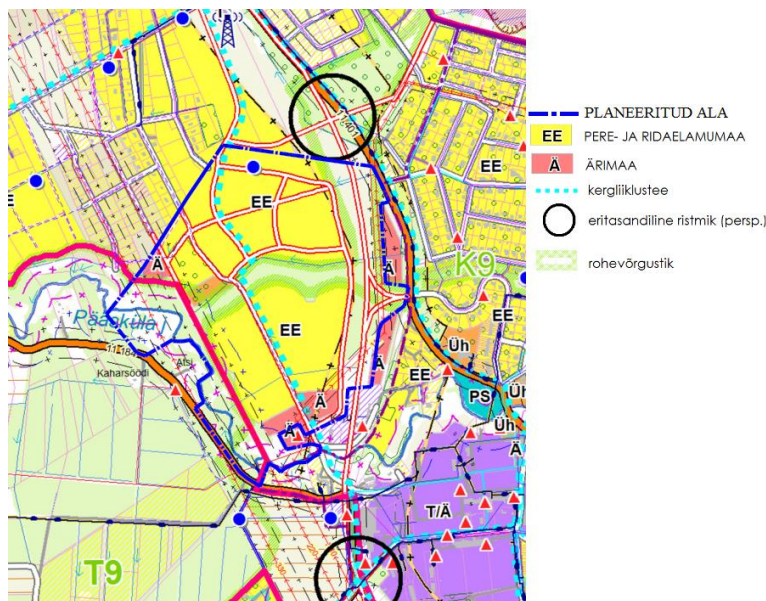
4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud osa Koru kinnistust ümber kruntida ja määrata ehitusõigus elamurajooni rajamiseks. Kokku on kavandatud moodustada 197 krunti: 159 üksikelamu krunti, 9 ridaelamu krunti 91-le ridaelamuboksile, 1 ühiskondlike hoonete maa krunt (kool ja/või lasteaed), 1 ärimaa krunt, 4 maatulundusmaa sh 1 tootmis-maatulundusmaa krunti (rohe ja pargialad) ja 23 transpordimaa krunti.

Asendiplaanilise lahenduse on koostanud arhitekt Inga Orav.

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringus on planeeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks pere- ja ridaelamumaa. Elamumaa juhtotstarbega aladel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Detailplaneeringus on avaliku ruumi ala näitaja 35 % planeeritud alast.



Väljavõtte Saue valla üldplaneeringust (<http://saevald.kovtp.ee/uldplaneering>)

Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

4.1.2 Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub osaliselt kehtetuks planeeritud ala ulatuses Saue Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 3 kehtestatud Laagri alevik ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (AS EA Reng (kehtiv ärinimi NOVARC GROUP AS) töö nr 480-473).

Kehtivas detailplaneeringus on kavandatud maa-alale elamurajooni (ca 200 elamuühikut) ehitamine. Kokku kavandati planeeritud alale 213 krunti (153 üksikelamu krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 1 krunt spordihoonetele, 11 ärimaa krunti ja 22 transpordimaa krunti). Detailplaneering on realiseerimata.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingis maaomaniku ettepanek uuendada kehtiva detailplaneeringu lahendust ja täpsustada moodustatud kruntide kasutusotstarvet, piire, ehitusõigust ja tehnovõrkude lahendusi.

Detailplaneeringus täpsustatud kruntide kasutusotstarvete ja piiride ning ehitusõiguse muudatustest on muutunud järgmised näitajad:

Muudatused võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega

	kehtiv detailplaneering *	koostatav detailplaneering
Üksikelamumaa krunte, tk	142	159
Ridaelamumaa krunte, tk	4 (38 boksi)	9 (91 boksi)
Ärimaa krunte, tk	3	1
Ühiskondlike hoonete maa krunte, tk	1	1
Maatulundusmaa / tootmismaa, tk	2	4
Tootmismaa krunte, tk	7	-
Transpordimaa krunte, tk	16	23
Krunte kokku, tk	175	197
ELAMUÜHIKUD KOKKU, tk	180	250
Üksikelamu hoone alune pind, m ²	150-400	250
Ridaelamute hoone alune pind, m ²	700-1100	800 - 1100
Ärihoone hoone alune pind, m ²	800-4000	500
Ühiskondliku hoone alune pind, m ²	2900	8000

* koostatava detailplaneeringu ala ulatuses

4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on kavandatud osa Koru kinnistust ümber kruntida 197 krundiks ning määratud kruntidele ehitusõigus ärihoone, ühiskondliku hoone ning üksik- ja ridaelamu ehitamiseks.

Krundi Pos nr	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Ehitusalune pind [m ²]	Max. korruselisus / kõrgus maapinnast [m]	Põhihoonete arv krundil / abihoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)
1	1835	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
2	2190	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
3	3261	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
4	2085	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
5	1646	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
6	1639	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%

7	1550	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
8	1550	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
9	1578	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
10	1637	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
11	1696	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
12	1694	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
13	1650	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
14	1650	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
15	1700	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
16	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
17	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
18	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
19	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
20	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
21	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
22	1504	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
23	1506	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
24	1505	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
25	1650	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
26	1650	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
27	1700	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
28	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
29	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
30	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
31	2038	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
32	1708	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
33	1600	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
34	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
35	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
36	1520	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
37	1647	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
38	1784	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
39	1761	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
40	2273	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
41	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
42	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
43	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
44	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
45	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
46	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
47	1560	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
48	2130	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
49	1726	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
50	1529	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
51	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
52	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
53	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%

54	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
55	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
56	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
57	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
58	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
59	1508	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
60	1550	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
61	1517	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
62	1527	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
63	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
64	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
65	1521	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
66	1690	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
67	1512	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
68	1509	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
69	1828	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
70	1520	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
71	1504	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
72	1520	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
73	1696	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
74	1560	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
75	1640	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
76	1537	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
77	1853	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
78	1579	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
79	1631	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
80	1520	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
81	1583	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
82	1520	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
83	1520	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
84	1503	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
85	1520	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
86	1548	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
87	1653	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
88	2000	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
89	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
90	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
91	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
92	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
93	2000	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
94	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
95	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
96	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
97	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
98	2000	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
99	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
100	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%

101	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
102	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
103	2000	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
104	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
105	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
106	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
107	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
108	2000	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
109	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
110	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
111	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
112	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
113	2000	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
114	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
115	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
116	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
117	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
118	2000	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
119	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
120	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
121	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
122	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
123	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
124	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
125	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
126	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
127	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
128	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
129	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
130	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
131	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
132	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
133	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
134	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
135	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
136	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
137	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
138	1531	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
139	1524	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
140	1792	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
141	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
142	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
143	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
144	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
145	1655	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
146	1724	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
147	1720	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%

148	1612	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
149	1600	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
150	1653	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
151	1523	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
152	1600	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
153	1600	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
154	1685	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
155	1511	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
156	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
157	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
158	1500	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
159	1523	350	2 / 10 m	1 / 2	EE 100%
160	3465	1100	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
161	3559	1100	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
162	3497	1100	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
163	3137	1000	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
164	3133	1000	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
165	3106	1000	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
166	3241	1000	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
167	2982	1000	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
168	2418	800	2 / 10 m	1 / -	EER 100%
169	1558	500	3 / 12 m	1 / -	Ä 100%
170	19526	8000	3 / 12 m	4 / -	Üh 100%
171	151042	-	-	-	M 100%
172	52957	400	1 / 5 m	1 / -	The 5% / M 95%
173	3254	-	-	-	M 100%
174	3455	-	-	-	M 100%
175	5708	-	-	-	L 100%
176	9721	-	-	-	L 100%
177	5313	-	-	-	L 100%
178	4754	-	-	-	L 100%
179	4378	-	-	-	L 100%
180	909	-	-	-	L 100%
181	1647	-	-	-	L 100%
182	1648	-	-	-	L 100%
183	1725	-	-	-	L 100%
184	1596	-	-	-	L 100%
185	2326	-	-	-	L 100%
186	5371	-	-	-	L 100%
187	34577	-	-	-	L 100%
188	6696	-	-	-	L 100%
189	29621	-	-	-	L 100%
190	2560	-	-	-	L 100%
191	2560	-	-	-	L 100%
192	3200	-	-	-	L 100%
193	4032	-	-	-	L 100%
194	5438	-	-	-	L 100%

195	4892	-	-	-	L 100%
196	33253	-	-	-	L 100%
197	44286	-	-	-	L 100%

Kruntidel võib naabri nõusolek ehitada abihooned väljapoole hoonestusala krundi piirile, arvestades sealjuures kehtivate tuleohutusnormidega.

4.1.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoone projekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Katusekalle: soovituslikult 0⁰ - 45⁰. Katusekalle määratakse ehitusprojektis.
- Abihooned võivad olla kuni 1-korruselised, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m.
- Katusematerjal: soovitatav kasutada rullmaterjali, eterniiti, profiilplekki ja kivi. Katusematerjal määratakse ehitusprojekti käigus.
- Välisviimistluse nõuded: Hoonete fassaadid liigendada erinevate fassaadimaterjalidega. Hoonete välisviimistluse projekteerimisel tuleb vältida liiga erksaid värve ja tehisklikke ja/või imiteerivaid viimistlusmaterjale (plastik, tavaline plekk). Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Piirdeaedade kujundustingimused: Piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Ehitusprojekti koostamisel arvestada hoonete ja piirdeaedade arhitektuursest ja esteetilisest sobivust konkreetse asukohta ning hoonetüübi valikul vahetus naabruses olevate hoonete hoonetüübiga.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala külgneb idast osaliselt 11401 Harku-Laagri maanteega (Instituudi tee). Kruntidele on juurdepääs planeeritud nii olemasolevalt kui kavandatavalt teedevõrgustikult (vt joonis DP-5).

Olemasolev juurdepääs planeeritud maa-alale toimub lõuna poolt mööda Koru tänavat ja põhja poolt mööda Kauri teed ning Tootsi teed.

Koru kinnistut läbib perspektiivne Juuliku - Tabasalu ühendustee. Ühendustee tehniline projekt „Juuliku - Tabasalu tee ühendustee lõigus kõrvalmaantee 11184 Alliku- Laagri- Hüüru kuni Instituudi tee“ on koostatud 2013. a K-Projekt Aktsiaseltsi poolt. Tehniline projekt on kinnitatud Maanteeameti direktori käskkirjaga 18.12.2013 nr 391.

Detailplaneeringus on Juuliku- Tabasalu ühendustee tehnilise projekti lahendust muudetud – ühendusteelt on kavandatud täiendav juurdepääsutee Koru kinnistule (parempööre sisse-välja), parempööre Instituudi tee ja ühendustee vahelistele kruntidele, kergliiklejate ületus (jalakäijate tunnel), bussipeatused ning nähtud ette likvideerida ajutine juurdepääs Koru tn 6a kinnistule. Juurdepääsu likvideerimine toimub peale detailplaneeringu kohaste teede väljaehitamist, tagades juurdepääsu kvartalisestest teede kaudu.

Lisaks juurdepääsule Juuliku- Tabasalu ühendusteelt on detailplaneeringus kavandatud moodustatud kruntidele täiendavad juurdepääsud Uuetoa teelt, Saueaugu teelt ja Kauri teelt.

Mitmete juurdepääsude kavandamine vähendab ja hajutab nii olemasolevate elamukvartalite tänavate liikluskoormust kui ka riigimaantee liikluskoormust riigimaantee ja planeeritud tänavate ristmikel.

Kavandatud juurdepääsude ja riigimaantee ristumiskohad on võimalik realiseerida riigitee (Laagri ümbersõit) ehitusega samaaegselt. Juhul, kui arendajal puudub soov ristumiskohtade rajamiseks riigitee ehitusega samaaegselt, saab ristumiskohtadega seotud ehitustöid teostada pärast riigitee (Laagri ümbersõit) garantiiperioodi lõppu (vt ka Maanteeameti 19.10.2015 kooskõlastus nr 15—4/14-00241/810).

Planeeritud kergliiklusteede ristumine maanteedega on ohutu ja turvalise liikumise tagamiseks kavandatud Juuliku - Tabasalu ühendusteega eritasandiliselt (tunnel) ja Alliku-Laagri-Hüüru maanteega samas tasandis, mis ehitusprojekti koostamise käigus on võimalik lahendada ülekäigukohana.

Kavandatud jalgratta- ja jalgte, mis kulgeb riigi transpordimaal tunnelist kuni kavandatud ristumiskohani, projekteerimise ja ehitamise kohustus jääb huvitatud isikule (arendajale). Maanteeamet nimetatud jalgratta- ja jalgte rajamisega seonduvat ei finantseeri.

Planeeritud ala siseste tänavate planeerimisel on arvestatud Eesti standardi Linnatänavad EVS 843:2003 (EPN 17) kohaseid nõudeid – projektkiirus 60 km/h, projekteerimise lähtetase „rahuldav“. Tee maa-ala laiuks on planeeritud ~8-12 meetrit, mis võimaldab paigutada maa-alale tehnovõrgud ning jätab liiklemiseks piisavalt ruumi (1+1 sõidurada) sh jalakäijatele.

Peamiste jalakäijate liikumissuundadele on kavandatud sõidutee kõrvale kõnnitee. Planeeritud sõidu- ja kõnniteede katendid on ette nähtud kõvakattega (nt asfaltbetoonkate, mustkate). Lõplik liikluskorraldus sh kõnniteede katete tüüp (pargialadel) ja laiused täpsustatakse ehitusprojekti. Planeeritud ala ühendatakse ümberkaudsete alade olemasolevate ja kavandavate kergliiklusteedega. Planeeringu koostamisel on arvestatud Saue valla uues üldplaneeringu ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringu kohase prioriteetsusastme kergliiklustee rajamisega, mis võimaldab ühendada omavahel planeeritavaid ja olemasolevaid kergliiklusteelõike Instituudi tee ja Laagri-Padula-Saue vahel, vt joonis DP-5. Planeeritud ala ulatuses tuleb projekteerida kergliiklustee laiuks 3,5 meetrit.

Erateid planeeringus kavandatud ei ole. Kõik kergliiklus- ja sõiduteed on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning antakse peale nende valmimist üle Saue Vallavalitsusele. Teede väljaehitamiskohustus täpsustatakse vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitava kirjaliku kokkuleppega.

Tänavaa maa-alade laiused on planeeritud piisavaks, mis võimaldab perspektiivis kavandada ühistranspordipeatusi. Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb Saue Vallavalitsusel teha koostööd MTÜ Harjumaa Ühistranspordikeskusega, et selgitada ühistransporditeenuse nõudlus ning vedude korraldamise otstarbekus ja võimalus, millega oleks tagatud hea ühendus lähialade ja Tallinna linna ning planeeringuala vahel.

Tulenevalt ala piirnemisest Juuliku - Tabasalu tee ühendusteega on planeeringu koostamisel juhtinud maantee omanik Maanteeamet tähelepanu maanteeliiklusest tulenevatest võimalikest häiringutest ning teavitanud, et amet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid

maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Kruntide kasutamisel ilmnevate negatiivsete häiringute leevendusmeetmete kulud tuleb kanda maaomanikul.

Maanteelt lähtuvate mõjude (liiklusrüü- ja õhusaaste) minimaliseerimiseks on vahetult maantee äärde paralleelselt sõiduteega kavandatud kõrghaljastusvöönd (olemasoleva kõrghaljastusega alal säilitatav haljastus, haljastuseta ala rajatav kõrghaljastus). Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud liiklusrüü- põhjustatud häiringute vältimiseks lisatud ehitusprojekti koostamiseks nõue (vt peatükk 4.3.5) arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Parkimine tuleb lahendada omal krundil. Lahendus antakse ehitusprojekti. Planeeringus on arvestatud normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normi (vt normatiivset parkimiskohtade vajadust joonisel DP-3, kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel). Parkimiskohtade normatiivseks vajaduseks eramutel on arvestatud 3 kohta, ridaalamutel 2 kohta boksi kohta.

Ärihoone ja ühiskondliku hoone normatiivsete parkimiskohtade vajaduseks on arvestatud Eesti standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud äärelinna normatiivi 1/80 ja 1/200.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Arendusalaga seotud ehitusprojekti, mille koosseisus projekteeritakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.
- Juuliku-Tabasalu ühendustee ja kavandatava juurdepääsutee ristmikul peab tagama vajaliku nähtavuse nii maanteel kui juurdepääsuteel liiklejatele. Projekteerimisel tagada külgnähtavus, arvestades Teede- ja Sideministri 28.09.1999. a määruse nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismõõtmised“ tabelis 2.13 Külgnähtavus esitatud normidega.
- Juurdepääsuteede ja riigimaantee ristumiskohtade projekteerimisel arvestada Maanteeameti 19.10.15 kooskõlastuses nr 15-4/14-00241/810 toodud lisaga.
- Kõik riigiteede kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projekti tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks, ristumiskoha projekteerimise puhul küsida EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded. Kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimuste puhul kaasata Maanteeamet EhS §31 lg 2 alusel menetlusse.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Pääsküla jõe ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevöönd

Planeeritud alale ulatub looduskaitsealadest tulenev Pääsküla jõe kalda looduskoosluste säilitamiseks, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks, arvestava asustuse suunamiseks ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamiseks kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit ning veeseadusega seatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks veekaitsevööndi piir 20 meetrit.

Looduskaitseadusest (§ 37) tulenevalt on kalda piiranguvööndis keelatud järgnevad tegevused:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Looduskaitseadusest (§ 38) tulenevalt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- pinnavee veehaarde ehitisele;
- sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- ranna kindlustusrajatisele;
- hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- kalakasvatusehitisele;
- riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;
- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- sillale;
- avalikult kasutatavale teele;
- raudteele.

Veeseadusest (§ 29) tulenevalt on veekaitsevööndis keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Detailplaneeringus ei kavandata looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevate kitsenduste alale tegevusi, mis halvendaks veekogu ökoloogilist tasakaalu ja veekvaliteeti ning oleks seadustega vastuolus.

Arvestades planeeritud eesmärki on kavandatu vastavuses looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevate piirangutega.

4.3.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutus

Saue Vallavalitsus seisukohal, et planeeritud ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, tegevuse iseloomust ja sellega kaasnevatest tagajärgedest lähtudes ei saa kavandatud tegevusega kaasnevat keskkonnamõju pidada oluliseks ning seetõttu ei pea Saue Vallavalitsus vajalikuks

detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist järgmistel põhjustel:

- keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisel on arvestatud, et planeeritud maa-ala juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35 % ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mis on sätestatud Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringuga, millele on läbiviidud ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ja Saue valla üldplaneeringule läbib planeeritud ala rohevõrgustiku koridor K9, mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega, kavandatakse detailplaneeringuga viia hoonestus võimalikult kaugemale rohevõrgustiku koridorist.
- lähtudes planeeritud maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ning maakasutusest, ei põhjusta ühiskondlike ehitiste või elamute rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.
- Planeeritud ala ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, kaitstavate liikide elupaikasid.

4.3.3 Haljastus ja heakord

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ja Saue valla üldplaneering on määratlenud ala läbiva haljasvööndi kui kohaliku tähtsusega rohekoridori, mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Planeeringus tagatakse haljaskoridor, mis kulgeb piki jõe äärt ja 70-80 m laiusena territooriumi keskosa läbiv haljaskoridor, mis ühineb Harku-Laagri maantee ja Alliku küla rohekoridoriga.

Haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ning hoone arhitektuurse lahendusega. Haljastuse lahendus antakse järgnevatel projekteerimise staadiumites.

Planeeringu koostamise eesmärk on luua alale terviklik keskkond, milles väga olulisel kohal on ka süsteemne kõrghaljastus.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimisel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete ja tehnovõrkude projekti koostamisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2003 tabel 9.13 esitatud nõuetele.

4.3.4 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Saue valla haldusterritooriumil on määratud Saue valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.3.5 Soojusvarustuse põhimõtted

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse gaasiküttega.

Võimalik on ka alternatiivsete kütuste kasutamine (hakkepuu, kütteõli, elektrienergia, taastuvenergia – päiksepaneelid, soojuspump jne).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete rajamisel on soovitatav järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 20. Detsembri 2007. a määrust nr 285 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.3.6 Müra

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Arvestada sotsiaalministri määrmuses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele. Kruuntidel võib naabri nõusolek ehitada abihooned väljapoole hoonestusala krundi piirile, arvestades sealjuures kehtivate tuleohutusnormidega (tulemüüri vajadusega).

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida ühiskondlik hoone ja ärihoone TP- 1 tulepüsivusklassile vastavaks. Üksik- ja ridaelamuhooned TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välimise tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud veetorustikule 33 maapealset tuletõrjehüdranti. Võrguvaldaja garanteerib vooluhulga 10 l/s ühisveevärgi torustikust. Suurema tuletõrjvee vajadusega kinnistutele tuleb ette näha kinnistusesised tuletõrjvee mahutid.

4.5 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Abinõud kuritegevuse ennetamiseks on valitud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmete hulgast.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Haljasaladele ja mänguväljakutele kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk. Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed – eesmärgiks on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.
- Pargipingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Kruntidele kavandada piirded.
- Krundid heakorrastada.

5 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeritud alal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuutnormidele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringu nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

6 TEHNOVÕRGUD

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

Detailplaneeringus on määratud olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks isikliku kasutusõiguse (servituudi) vajadusega alad tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ja kasutamiseks.

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

6.1.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi KOVEK 12.02.2015 tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15001 „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja Instituudi tee vahelise Koru arendusala krundiväliste teede ja tehnovõrkude tehnilise projekti koostamine“
- Novarc Group AS (vana ärinimi Aktsiaselts EA RENG) töö nr 687 „Saueaugu 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering“
- Arhitekt Ahti Kooskora töö nr 116 „Alliku küla Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneering“, kehtestatud 2014
- SWECO Projekt ASi töö 15240-0027 „Alliku küla Kotka tee piirkonna veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike skeem“

6.1.2 Veevarustus

Planeeringuga kavandatava elamurajooni veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil.

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjerveevarustus on lahendatud nii Koru puurkaevu kui planeeritud veetöötusjaama baasil. Olemasolev torustik DN150 Koru tänava ja Koru põik ristmikul ühendatakse Tootsi teel olemasoleva De40 / perspektiivse DN150 veevarustuse torustikuga.

Detailplaneeringu alal on ettenähtud perspektiivne veetöötusjaam, mida lahendatakse eraldi projektiga. Planeeringuala on võimalik välja ehitada esialgu ka ilma veetöötusjamaga ühendamist.

Planeeringu sisene torustik on DN100 mis on ettenähtud ühendada Kauri teel olemasoleva DN100 veevarustuse torustikuga ja Uuetoa tee perspektiivse DN100 veetorustikuga.

Planeeringu ala orient. veetarbimine on 320 m³/d.

Veeühendused ärikruntidele ja elamukruntidele (ridaelamud ja kortermajad) on planeeritud välisläbimõõdudega 50...63 mm ja eramute veeühendused on planeeritud läbimõõduga 32 mm. Magistraalitorustik on läbimõõduga Ø110...160.

Veetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorust PEH PN10 sügavusele 1,8 m maapinnast. Siibersõlmed näha ette kaevuta maasiibritega, pikendatud, muudetava pikkusega spindlitega, soojustatud teleskoopsete spindlipikenduste ning malmkapedega.

Kõik soojustatud spindlikaitsed ümbritseda külmumist takistavate torudega. Kõik plasttorud märgistatakse spetsiaalse avastuslindi või –traadiga.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ja kanaliseeritava reovee kogus täpsustatakse järgnevas projektstaadiumites. Välistulekustutuse veetarve on 20 l/s. Välimise tulekustutusevee tagamiseks on veetorustikul ette nähtud 33 maapealset tuletõrjevähendit. Võrguvaldaja garanteerib vooluhulk 10 l/s ühisveevärgi torustikust. Suurema tuletõrjevõime vajadusega kinnistutele ette näha kinnistusesised tuletõrjevõime mahutid.

Veevarustuse liitumispunktid – sulgemisarmatuurid teleskoopse spindlipikendusega kape all – ning sajuvee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid – kontrollkaevud - on ette nähtu kinnistu piirist 0,5...1 m väljapoole liituvat kinnistu tänavapoolset piiri (tänavaaerialale). Liitumispunkti läbimõõt täpsustatakse järgmise projekteerimise staadiumis.

6.1.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt. Olmeheitvesi on ette nähtud kanaliseerida planeeringuala paiknevatesse kanalisatsioonipumplatesse.

Pumpla 1 eelvooluks on perspektiivne reovee kanalisatsiooni pumpla survetorustik DN100 Uuetoa teel.

Pumpla 2 eelvooluks on olemasolev reovee kanalisatsiooni pumpla Koru 2.

Planeeringu ala orient. kanaliseerimise vooluhulk on 320 m³/d.

Planeeritud reoveekanalisatsiooni pumplate arvutuslik vooluhulk on 7 - 10 l/s. Kinnistutele on ette nähtud reovee kanalisatsiooni liitumispunktid DN150 0.5 m kinnistu piirist väljaspool.

Reovee kanalisatsiooni torustik on planeeritud läbimõõduga DN200-DN150.

6.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Maaüksuse sajuvesi on ette nähtud juhtida planeeringualal olevatesse kraavidesse ja sealt Pääsküla jõkke. Enne jõkke suubumist läbib sajuvesi jõeäärse loduala. Kraavide olukorda tuleb hinnata ning anda vastav tehniline rekonstrueerimislahendus koos tänavate projekteerimisega.

Kinnistute sisesed sajuveed parkimisplatsidelt tuleb vajaduselsuunata eelvoolu läbi liiva- ja õlipüüdurite, mis tuleb lahendada vastava kinnistu projekteerimise käigus. Osaliselt on sajuvesi katustelt ette nähtud immutada pinnasesse.

Planeeritud sõiduteelt sademeveed kogutakse piirdedrenaazi abil. Vajadusel tõsta projekteeritud maapind et tagada drenaazi torustiku paigaldamine võimalusel kõikide projekteeritud teede piirkonnas.

Olemasoleva kraavi asemele osaliselt on planeeritud sademevee magistraal DN400-DN500 ja lisa kuivendus drenaaz.

Sademevee eelvooluks on olemasolevate/rekonstrueeritavate kraavide süsteem.
Eelvool 1, lisandub vooluhulk detailplaneeringu (ärihoonete) alalt 1.8 ha, orient. 90 l/s.
Eelvool 2, lisandub vooluhulk detailplaneeringu (ärihoonete) alalt 2.8 ha, orient. 140 l/s

Erakinnistutelt sademeveed immutakse kinnistusesest, ette näha killustikuimmutusplatsid, ilma äravooluta kraavid, tiigid.

Liitumispunktid on planeeritud äri kinnistutele ja kraaviga piirnevatele erakinnistutele. Sademeveed vajadusel puhastada kinnistusesest. Järgmise projekteerimise staadiumis täpsustada K2 liitumispunktide vajadus ja immutamise võimalus kinnistusesest.

Sajuveetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja –kaevudest.

Kinnistuid läbivatele planeeritavatele ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikele on ette nähtud seada servituudialad 2m kummalegi poole toru teljest.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Sademeveed tuleb juhtida sademeveesüsteemi. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaa kinnistule, sealhulgas riigimaantee teemaal paiknevatesse teekraavidesse.

6.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused 27.11.2014 nr 225460 ja 10.02.2015 nr 227112.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)						Liitumine
		Tootsi alajaama baasil	Kauri-allika-2 alajaama baasil	Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	Planeeritud alajaama nr 3 baasil	Planeeritud alajaama nr 4 baasil	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
98...101, 103...122, 131, 133...139, 144, 145,151, 152, 155...159	Planeeritud eramud (41 tk)			15/25x41= 615/1025				Liitumiskilp kinnistu piiril
88...97,102, 123...130,132, 140...143	Planeeritud eramud (24 tk)				15/25x24= 360/600			Liitumiskilp kinnistu piiril
41...61,63, 64,66,68,69	Planeeritud eramud (26 tk)				15/25x26= 390/650			Liitumiskilp kinnistu piiril
6...12,39,40	Planeeritud eramud (9 tk)	15/25x9= 135/225						Liitumiskilp kinnistu piiril
1...5,13,16, 18,20,22,23	Planeeritud eramud (11 tk)		15/25x11= 165/275					Liitumiskilp kinnistu piiril
38,76,77,79, 81,83,85...87, 146...150	Planeeritud eramud (14 tk)					15/25x14= 210/350		Liitumiskilp kinnistu piiril
14,15,17,19,21, 24,25...37,62, 65,67,79...75, 78,80,82,84	Planeeritud eramud (32 tk)						15/25x30= 450/750	Liitumiskilp kinnistu piiril
160...162	Planeeritud ridaelamud (3tk)						125/200x3= 375/600	Liitumiskilp kinnistu piiril

163...167	Planeeritud ridaelamud (5tk)					125/200x5= 625/1000		Liitumiskilp kinnistu piiril
168	Planeeritud ridaelamu					125/200		Liitumiskilp kinnistu piiril
169	Planeeritud ärihoone			100/160				Liitumiskilp kinnistu piiril
170	Planeeritud koolihoone			600/1000				Liitumine alajaama 0.4kV seadmes
-	Planeeritud kanalisatsiooni pumpla	10/16						Liitumiskilp kinnistu piiril
-	Planeeritud veetöötlusjaam				15/25			Liitumiskilp kinnistu piiril
-	Planeeritud tänavavalgustus		30/50		30/50			Liitumiskilp kinnistu piiril
Planeeringu ala tarbijad kokku		145/241	195/325	1315/2185	795/1325	960/1550	825/1350	Kokku: Pa/Ia = 4235/6976 (kW/A)
Planeeringu ala tarbijad kokku (koos üheaegsusega alajaamade kaupa)		125/200	170/270	1100/1700	680/1150	800/1250	700/1200	
Planeeringu ala tarbijad kokku (koos üheaegsusega)		3500/5400						

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud nelja uue 10/0.4kV komplektalajaama (HEKA-2, trafod kuni 2x1600kVA) ning olemasolevate Tootsi ja Kauriallika-2 10/0.4kV alajaamade baasil.

Planeeritud alajaamade 10kV toide on ette nähtud Laagri 110/35/10kV alajaama erinevatest 10kV sektsioonidest.

Alajaamade ühendamine.

- 1 toimub ringtoitena.
- 2 Olemasolevad planeeritud hoonete alla jäävad keskpinge kaabel- ja õhuliinid likvideeritakse ja asendatakse uute kaabelliini lõikudega.

Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks kinnistute piirile paigaldatakse jaotus- ja liitumiskilbid kahetariifse arvestussüsteemiga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks maakasutamise ja liitumisleping. Pärast liitumislepingu sõlmimist ning lisateenustasu tasumist (koos liitumistasuga) ehitab Elektrilevi OÜ uued alajaamad ja ehitab uued kaabelliinid liitumislepingu alusel.

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

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Tänavavalgustuse elektritoide on ette nähtud planeeritud lülitus-jaotusseadmete baasil.

6.3 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on ASi Eesti Telekom 25.11.2014 tehnilised tingimused nr 23499739.

Planeeritud sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada lähtuvana olemasolevast sidekaevust nr 14380.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Kaabliitorude paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

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

6.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ 23.12.2014 tehnilised tingimused.

Olemasolev olukord

Planeeritud alal puudub gaasivõrk. Olemasolevad gaasitorustikud:

- Ø110 mm A-kategooria gaasitorustik Kauri teel
- Ø110 mm B-kategooria gaasitorustik Kraavi teel
- Ø110 mm B-kategooria gaasitorustik Instituudi teel

Planeeritud gaasivarustus

Planeeritud ala gaasivarustuse koostamisel on arvestanud töödega:

- NOVARC GROUP ASi töö nr 480-473 „Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühine detailplaneering“
- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15001 „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja Instituudi tee vahelise Koru arendusala krundiväliste teede ja tehnovõrkude tehnilise projekti koostamine“
- aktsiaseltsi ESMAR EHITUS töö nr 08-12-G „Saueaugu IX kinnistu detailplaneering“

Planeeritud elamurajooni varustamine gaasiga on ette nähtud olemasolevast Ø110 mm A-kategooria gaasitorustikust Kauri teel (ühenduskoht -Kauri tee ja planeeritud ala piiril, pos 1 lähedal) ja Ø110 mm B-kategooria gaasitorustikust Instituudi teel (ühenduskoht - Metsa tn 37a kinnistu lähedal).

Samuti detailplaneeringus on kavandatud gaasi ühendusvõimalused perspektiivsete A- ja B-kategooria Ø110 mm gaasitorustikega Tootsi teel (ühenduskoht-kinnistute pos 6 ja 9 vahel) ja Saueaugu teel (ühenduskoht - kinnistu pos 160 lähedal) ning ette nähtud perspektiivne võimalus lõunapoolsete naaberkinnistute gaasiliitumiseks (ühenduskoht- kinnistute pos 169 ja 170 vahel). Perspektiivne lõunapoolne gaasitorustik on ette nähtud ühendada Alliku-Laagri-Hüüru maantee gaasitorustikuga (lahendatakse teises projektis).

Planeeritud ala liitumine Instituudi tee B-kategooria gaasitorustikuga teostatakse projekteeritud gaasitorustiku kaudu (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 15001), ühenduskoht – krundi pos 197 taga (planeeritud alale on ette nähtud B-kategooria gaasitorustiku sisemine).

Planeeritud ala sees on kavandatud A-kategooria (opereerimisrõhuga 0,1 bar) ja B-kategooria (opereerimisrõhuga 4 bar) gaasitorustikud (joonisel on näidatud ühe joonega, maht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel).

Planeeritud alale on kavandatud kaks gaasirõhu reguleerimiskappi (pos 65 ja pos 139 lähedal, asukoht täpsustatakse ehitusprojekti).

Kruntide hoonestuse gaasivarustus lahendatakse A-kategooria gaasitorustiku baasil. Igale krundile on planeeritud oma gaasiühendus ja liitumispunkt kinnistu piiril (ridaelamute ja paarismajade korral – eraldi liitumispunkt iga boksi jaoks, täpsustatakse ehitusprojekti).

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

6.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrguvaldajatega.

Riigimaanteega ristuvad tehnovõrgud tuleb peale maantee väljaehitamist paigaldada kinnisel meetodil.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Alajaamade, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga.
- Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Täiendavalt kooskõlastada tööprojektid, mis piirnevad Elering AS-le kuuluvate liinirajatiste kaitsevööndiga. Kooskõlastustaotlused esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee.
- Hoonete ehitamine õhuliini äärmisest juhtmest lähemale kui 7,5 m + tuulest tingitud juhtme kõrvalekalle, ei ole lubatud.
- Teede projekteerimisel tuleb tagada minimaalselt 7,0 m gabariit projekteeritud tee pinna ja õhuliini alumise juhtme vahel (juhtme temp. +60°C juures).
- Tööprojektide koostamisel ja töde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutuseseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.
- Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud projekt.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Elionile kuuluv liinirajatis on kaablikanalisisatsioon, maakaabel, jaotusseadmed.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga.

Gaasivarustus:

- planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt.
- planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping.
- detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrgusüsteemiga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

- kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

7 PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Koru kinnistu detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Koru kinnistu omaniku (arendaja) ja Saue valla vahel sõlmitud halduslepingule detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja võlaõigusliku eelkõkkuleppele detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, mis on sõlmitud 1. oktoobril 2014. aastal.

Samale maa-alale on 28. jaanuari 2010 Saue Vallavolikogu otsusega nr 3 kehtestatud Laagri aleviku ja alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering, millega seoses on sõlmitud arendajate ja Saue valla vahel kokkulepe nr 16-8/243/2009 ning selle juurde ka 27. jaanuaril 2010 aastal lisakokkulepe.

Detailplaneeringu kehtestamisel jääb kehtima varemkehtestatud planeering I ehitusetapina kavandatud maa-alal, mille realiseerimisel tuleb arendajal lähtuda 28. jaanuari 2010 Saue Vallavolikogu otsusega nr 3 kehtestatud Laagri aleviku ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringus arendajale pandud kohustustest, mis on väljatoodud kokkuleppes nr 16-8/243/2009 punktis 5 ning selle juurde kuuluvas 27. jaanuaril 2010 aastal lisakokkuleppe punktides 5.1 ja 5.2.

V ALLIKU KÜLA KORU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Aktsiaselts KOVEK	30.04.2015	Kooskõlastatud. Allkiri /A. Sõer/	Joonis DP-4.1 Joonis DP-4.2 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
2	Elektrilevi OÜ	05.05.2015 Nr 2450195539	Kooskõlastatud tingimustega: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Alajaamade, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga. * Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/	Kooskõlastusleht (saadud digitaalselt) Joonis DP-4.1 ja DP-4.2 Elektrivarustuse seletuskiri Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.5.
3	Päästeameti Põhja päästkeskus Inseneritehniline büroo	13.05.2015 Nr K-VT/21-2	Kooskõlastatud. Allkiri /Viktoria Tilk/	Joonis DP-3 Saue Vallavalitsuse arhiiv	
4	BC Arenduse OÜ – dp huvitaud isik ja kinnistu omanik	21.05.2015	Allkirjastatud digitaalselt /Veljo Kuusk/ juhatus liige	Joonis DP-3 (saadud digitaalselt) Koru juurdepääs – väljavõte jooniselt Saue Vallavalitsuse arhiiv	
5	Tarvi Köpper - Koru 6a kinnistu omanik	26.05.2015	Allkirjastatud digitaalselt /Tarvi Köpper/	Joonis DP-3 (saadud digitaalselt) Joonis DP-4.2 Koru juurdepääs –	

				väljavõtte jooniselt Saue Vallavalitsuse arhiiv	
6	Elering AS	12.06.2015 Nr 14-1/2015/1004	<p>Detailplaneering K-Projekt AS töö nr. 14094 “Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering” Kooskõlastatud tingimustel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Detailplaneeringi ala läbivad Elering AS-le kuuluvad õhuliinid 110kV Kiisa-Laagri L183/L184,330 kV Harku-Aruküla L504/Harku-Kiisa L505. 2. Detailplaneeringu ala läbib Elering AS-le kuuluv kõrgepinge õhuliin Kiisa-Harku L086. Õhuliin oli ehitatud pingele 220kV, mille kaitsevööd on 40m, kummalegi poole liini telge. Hetkel on viidud pingele 110kV, kuid persepektiivis on arvestatud antud õhuliini rekonstrueerimine 330kV õhuliinina, mille kaitsevööndi laius on 40m kummalegi poole liini telge. 3. Täiendavalt kooskõlastada tööprojektid, mis piirnevad Elering AS-le kuuluvate liinirajatiste kaitsevöönditega. Kooskõlastustaotlused esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee 4. Hoonete ehitamine õhuliini äärmisest juhtmest lähemale kui 7,5m + tuulest tingitud juhtme kõrvalekalle, ei ole lubatud. 5. Teede projekteerimisel tuleb tagada minimaalselt 7,0m gabariit projekteeritud tee pinna ja õhuliini alumise juhtme vahel (juhtme temp. +60°C juures) 	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-3 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.5.

			<p>6. Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".</p> <p>7. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.</p> <p>8. Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud projekt.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Enno Bender/ põhja piirkonna liinide käidukorraldaja</p>		
7	AS Eesti Telekom	29.06.2015 Nr 24749265	<p>Kooskõlastus, terviktekt vt kiri.</p> <p>Projekt kooskõlastatakse märkustega: AS Eesti Telekom ei võta detailplaneeringu/projekti kooskõlastamisega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.</p> <p>Kooskõlastuse andis: Marina Prigask</p>	Kiri (saadud digitaalselt) joonis DP-4.1 Joonis DP-4.2 ja seletuskirja väljavõte Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.5.
8	Esmar Gaas OÜ	04.08.2015 Nr 0305-EG	<p>Olles tutvunud läbivaatamiseks ja seisukoha võtmiseks esitatud „Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering.“ projektidokumentatsiooniga (koostaja K-Projekt AS, töö nr. 14094), kooskõlastab Esmar Vesi OÜ detailplaneeringu lahenduse, järgmistel tingimustel:</p>	Kooskõlastuse kaaskiri (saadud digitaalselt) Joonid DP-4.1 Joonid DP-4.2 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.5.

			<p>1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;</p> <p>2) planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;</p> <p>3) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping;</p> <p>4) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrgusüsteemiga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p> <p>5) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Käesolev kooskõlastuse kaaskiri lisada planeeringu dokumentatsioonile.</p> <p>Kooskõlastatud lahendus ei vähenda projekterija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Kristjan Virma/</p>		
--	--	--	---	--	--

9	Maanteeamet	19.10.2015 Nr 15-4/14-00241/810	<p>Maanteeameti poolt 22.12.2014 kirjas nr 15-4/15-00241/654 esitatud põhinõuetega ning 27.08.2015 ja 15.09.2015 e-kirjades edastatud märkustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.</p> <p>Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse kooskõlastame K-Projekt AS töö nr 14094 „Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering“.</p> <p>Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ristumiskohad kinnistutele on võimalik realiseerida riigitee (Laagri ümbersõit) ehitusega samaaegselt. Juhul, kui arendajal puudub soov ristumiskohtade rajamiseks riigitee ehitusega samaaegselt, saab ristumiskohtadega seotud ehitustöid teostada pärast riigitee (Laagri ümbersõit) garantiiperioodi lõppu. Detailplaneeringus näidatud jalgratta- ja jalgteed, mis kulgeb riigi transpordimaal tunnelist kuni detailplaneeringus kavandatud ristumiskohani, projekteerimise ja ehitamise kohustus jääb huvitatud isikule. Maanteeamet nimetatud jalgratta- ja jalgteed rajamisega seonduvat ei finantseeri. 2. Ristumiskohtade lahenduse põhimõtted, mida tuleb arvesse võtta edasisel projekteerimisel on esitatud käesoleva kirja Lisas 1. Seejuures juhime tähelepanu, et 	Kiri (saadud digitaalselt) Parempöördega peale- ja maha sõit Joonis DP-2 Saue Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.2.
---	-------------	------------------------------------	--	--	---

			<p>riigiteest (Laagri ümbersõit) idapoolsele arendusalale on lubatud vaid mahapöörde rajamine.</p> <p>3. Kõik riigiteede kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks, ristumiskoha projekteerimise puhul küsida EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded. Kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimuste puhul kaasata Maanteeamet EhS §31 lg 2 alusel menetlusse.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Andres Urm/ planeeringute osakonna juhataja</p>		
--	--	--	--	--	--

Projektijuht

Heigo Jänes