

**Saue vald, Alliku küla,
Vanamänniku kinnistu ja lähiala
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR: DP 02/20

HUVITATUD ISIK: Vanamänniku Arendus OÜ

**PROJEKT: Arhitektuuribüroo Z-Projekt OÜ
Räägu tn 7-1, 10620 Tallinn
tel. 566 444 00
e-mail: ozarhitekt@gmail.com**

TALLINN 2022

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	3
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
3	ÜLDOSA	3
3.1	Planeeringu koostamise alused	3
3.2	Menetlusdokumendid.....	3
3.3	Algamise korralduse lähteseisukohad.....	4
3.4	Planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed	5
3.5	Võrguvaldajate tehnilised tingimused.....	5
3.6	Eesti Standardid	5
3.7	Planeeringu käigus tehtud koostöö	6
4	4 PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	8
5	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	8
5.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	9
5.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	10
5.3	Hoone kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	11
5.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	11
5.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	13
5.5.1	Puittaimestiku haljastusväärtus	13
5.5.2	Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja täiendamiseks	13
5.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	14
5.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	14
5.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	16
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	16
6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	17
6.1.1	Üldosa.....	17
6.1.2	Veevarustus	17
6.1.3	Tuletõrjerveevarustus	17
6.1.4	Kanalisatsioon	18
6.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	19
6.3	Sidevarustus	19
6.4	Soojusvarustus	20
7	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	20
7.1	Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused.....	20
7.1.1	Muud kehtivad kitsendused.....	20
7.2	Kavandatud kitsendused ja isiklikud kasutusõigused	20
7.2.1	Juurdepääsuservituutude, isikliku kasutusõiguse ja avaliku käsitamise vajadus.	20
7.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	21
8	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	21
8.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	21
8.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	21
8.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	21
8.2.2	Tuleohutusnõuded	23
8.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	23

8.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	23
9	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU	
	EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	24
9.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	24
9.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	24
9.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	24
9.4	Vastavus üldplaneeringule	25
9.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	26
9.6	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	26
9.7	Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga	26

II GRAAFILINE OSA

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

Vanamänniku kinnistu illustratiivne materjal

- 1 Detailplaneeringu tinglik hoonestuse ruumilise asendiskeemi pildid
- 2 Detailplaneeringu tinglik hoonestuse maketi fotod

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

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

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

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

3 ÜLDOSA

3.1 Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Saue valla üldplaneering, kehtestatud 28.06.2021 otsusega nr 40;
- Saue Vallavalitsuse 23.mai 2017 korraldus nr 365 „Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“;
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026;
- Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029.

3.2 Menetlusdokumendid

- Saue Vallavalitsuse korraldus 23.mai 2017 nr 365 „Alliku küla Vanamänniku kinnist ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“. Saue vallaleht KODUVALD nr 2, veebruar 2017a väljavõte.

- HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmis kohta ja EELKOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta, 24 märts 2017 a.
- Maanteeameti kiri 12.07.17. nr 15-2/17-00012/389 „ Saue vald Alliku küla Vanamänniku kinnistu detailplaneering“.
- Maanteeameti kiri 20.04.2018 nr 15-2/18/19532-1 „Vanamänniku kinnistu detailplaneeringuga seoses Juuliku-Tabasalu ühendustee eelprojekti liiklussõlme lahenduse muutmine“.
- Maanteeameti kiri 23.10.2019 nr 15-2/18/19532-7 „Vanamänniku kinnistu detailplaneeringuga seotud Juuliku-Tabasalu ühendustee eskiisprojekt“. (vt lisa joonis 19017 AP.dwg).
- Maanteeameti kiri 16.10.2020 nr 15-2/20/46117-2 „Seisukohtade väljastamine Saue vald Alliku küla Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“.

3.3 Algamise korralduse lähteseisukohad

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

Algamise korralduses määratud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks:

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

- Teha koostööd Maanteeametiga;
- Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
- Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel.

3.4 Planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed

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

3.5 Võrguvaldajate tehnilised tingimused

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

3.6 Eesti Standardid

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

3.7 Planeeringu käigus tehtud koostöö tabel

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

20.02.2023	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 37685877 Kooskõlastatud märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitiste ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal	Arvo Sepp Telia Eesti AS volitatud esindaja
28.09.2022	Päästeamet Põhja päästkeskus	Kooskõlastamise otsus Kiri nr 7.2-3/5939-2	Martin Õunapuu Ohutusjärelvalve büroo inspektor
06.03.2023	ELEKTRILEVI OÜ	Kooskõlastuse nr 4771502929 Kooskõlastatud tingimustel *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
	Transpordiamet	Transpordiameti tellimusel koostatud Juta tee eskiislahenduse viimane versioon on kantud detailplaneeringu joonistele.	

4 PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1 Krundijaotus.

Planeeritava maa-alal on Vanamänniku kinnistu (katastritunnus 72701:001:0732) suuruselga 6,69ha.

2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeritaval maa-alal paikneb mobiilulekande mast koos teenindushoonega.

3 Kasutusotstarbed

Vanamänniku kinnistu maa on 100% maatulundusmaa.

4 Vertikaalplaneerimine

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

5 Haljastust

Vanamänniku kinnistu idapoolset ala läbib rohevõrgustiku koridor K9 (suuruselga ca 1,5ha), mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega ning üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kõrghaljastusega maa-alaga (hooldamata segapuistu).

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

6 Tehnovõrkudega varustatus

Vanamänniku kinnistu maa-alal planeeritud hoonestusala ulatuses tehnovõrgud puuduvad.

7 Liikluskorraldus

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

8 Kehtivad kitsendused

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

5 PLANEERINGUS KAVANDATU

Saue Vallavalitsuse poolt 23.mai 2017 korraldusega nr 365 algatatud detailplaneeringus on kavandatud Vanamänniku kinnistu ümberkruntimise teel moodustada kolm ärimaa, üks tootmismaa, üks haljasala ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus:

Pos 1 - ühe 1 maapealse korrusega autopesula ja tankla-teenindusjaama ehitamiseks. (Abj)

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

Ärihoone planeeritav funktsioon on kaubandus- toitlustus ja teenindusruumid. (Ä)

Pos 3 - ühe kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega kaubandus-teenindus ärihoone ehitamiseks. (Ä)

Pos 4 - planeeritud roheala sihtotstarbega üldmaa (Üm)

Pos 5 - olemasoleva mobiilülekanne masti ala (Th)

Pos 6 - planeeritava ärikeskuse sisete (perspektiivis kogujatee) ala. (L)

Pos 7 - perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee laiendamise alune ala. (L)

Pos 8 – perspektiivse Saueaugu tee alune ala (L)

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

5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud moodustada kolm ärimaa, üks tootmismaa, üks üldmaa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa Äbj 100
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala	750 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa Ä 100
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala	4100 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	15 m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa Äp 100
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala	2000 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	13 m

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldmaa Üm 100
Kruunt on moodustatud rohealaks, määratud avalikuks kasutamiseks ja võõrandatakse tasuta Saue vallale.	

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa Th 100
Ehitiste suurim lubatud arv krundil	2
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pindala	100 m ² (maapealne)
Ehitiste suurim lubatud kõrgus maapinnast	4+ m
Kruunt on moodustatud olemasolevale mobiilülekanne mastile ja abihoonele.	

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa L100
Kruunt on moodustatud kvartalisesele tee (perspektiivis kogujatee), määratud avalikuks kasutamiseks ja võõrandatakse tasuta Saue vallale.	

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve

transpordimaa L100

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

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve

transpordimaa L 100

Krunt on moodustatud perspektiivse Saueaugu tee lõigule, määratud avalikuks Kasutamiseks ja võõrandatakse tasuta Saue vallale.

5.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Laagri-Harku teeäärse keskuse hoonemahtude kavandamisel arvestati piirkonna elamuhoonestuse arhitektoonikat ning väliskujundust.

Sellest tulenevalt ca 170 m pikkune, kahest krundist planeeritud multifunktsionaalse ärikeskuse hoonefront võib olla on moodustatud mitmetest, erineva kõrgusega ning kujundusega omavahel arhitektuurselt ja mahuliselt sobitatud hooneosadest.

Ruumiliselt planeeritud keskuse funktsionaalsete põhimahtude hooneosadeks jagamine on seotud soodsamate võimaluste kavandamisega etapiviisiliseks nii hoonestuse, kui ka vajaliku infrastruktuuri realiseerimiseks.

Keskuse kompleksi ajaliselt etapiviisilise väljaehitamise korral, ruumilis-mahulise arhitektoonilise lahenduse säilitamiseks, planeeringuga on pakutud kogu hoonestuse teise korruse fassaadi ulatuses ühtne kujundusmotiiv.

Vanamänniku ärikeskuse kompleksi arhitektuuriline ja visuaalne kordamatus on võimalik saavutada:

- keskuse põhisissesõidul on planeeritud mitmefunktsionaalne esinduslik bensinitankla (Pos 1).
- keskuse mahuliselt suurim kaubandus-teenindus, aktsendina teise korruse fassaadi esinduslik kujundamine (Pos 2) ning vajadusel planeeritud kaubandus-teenindus hoonega (Pos 3) mahuliselt ühendamine.

Lisaks pöörati hooneosade asukoha valikul tähelepanu parkimisalade ning rekreatsiooni- ja haljasalade kujundamisele.

Planeeringualal võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid ja vähese veetarbimisega äritegevusi. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada äriettevõtteid, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra ja suuremat veetarbimist.

Keskkonda saastavaid ja müra tekitavad tegevused ei ole planeeringualal lubatud.

Ärihooneteprojekteerimisel on Saue vallavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju hindamist enne ehitusloa väljastamist, juhul kui on tegu ettevõtetega, kelle tegevus on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2. Kui keskkonnamõju hindamise käigus ilmneb oluline negatiivne keskkonnamõju on Saue vallal õigus keelduda sellistele ettevõtetele ehitusloa väljastamisest. Ehitusluba on lubatud väljastada, kui ilmnev keskkonnamõju on vähese ulatusega ja ei häiri oluliselt teisi selleks ajaks alal olemasolevaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke.

5.3 Hoone kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos nr	Kasutusotstarve	Täisehituse protsent	Hoonestustihedus	Brutopind
1	äri	25	0,17	500
2	äri	31	0.61	8200
3	äri	30	0.49	3300

Planeeritud hoonestusala

keskmise koormusnäitaja	29%	0,42	12000
-------------------------	-----	------	-------

5.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Arvestades planeeritava ala maapinna languse planeeritud kvartali sisetee (Vanamänniku tee) suunas, vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi planeeritavatest hoonetest ja naaberkrundidelt eemale drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses vastavalt ÜVK osa tehnilistele tingimustele, vt p.4 saju-, pinna- ja drenaaživete lahendus. Eelvooluna on eelistatud Koru kraav.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vanamänniku planeeringus on kinnistule põhja poolt tulevad veed (2 truupi) eraldatud kinnistule planeeritavate objektide sadeveest. Põhja poolt tulevad veed juhitakse kas Kotka tee äärsesse kraavi või tee 11401 äärsesse kraavi.

Detailplaneeringu objektide sadeveed (näiteks parkimisplatsid) osaliselt immutatakse ning ülejääv osa juhitakse drenaažiga planeeringuala lõunapoolsesse küljele, kuhu on ette nähtud õlipüüdur ning edasi liigub vesi Metsapargi tee äärsesse kraavi.

Täpsem sadevete drenaaži projekt koostatakse järgnevate projekteerimise staadiumite käigus.

Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu hoonestuse vertikaalplaneerimise põhimõttelise lahenduse skeem on antud Pos 2 ja Pos 3 vahelise ala lõige joonisel.

Detailplaneeringu moodustatavate kinnistute vertikaallahenduse ja Vanamänniku tee kõrguslikul lahenduse koostamisel tuleb arvestada Juta eskiisprojekti kõrgusliku lahendusega.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

5.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

5.5.1 Puittaimestiku haljastusväärtus

Vanamänniku kinnistu dendroloogiline eksperthinnang kinnitab, et kuna uuritud alal kasvavaid puistuid ei ole hooldatud, on halvas seisundis puude osakaal suur. Liigiliselt on enamus puuliikideks lühiealised hall lepp ja sookask. Väärtuslikumad ja pikaealisemad liigid nagu harilik tamm ja harilik mänd kasvavad lõunaosas puistus **1**. Puistu **2** on täies mahus vajalik likvideerida liigveest tingitud kahjustuste tõttu. Puistud **3** ja **4** on loodusliku ilmega, kusjuures ka puistul **3** on osaliselt liigveest tingitud mõjud puudele. Nende puistute haljastusväärtus on väheväärtuslik, kuid nad omavad väärtust puhverhaljastusena.

5.5.2 Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja täiendamiseks

Tehnovõrkude rajamisel puude lähialale tuleb kaitsta tüved, tähistada juurestiku kaitseala, kus ei tohi liikuda rasketranspordiga. Kaaluda puude likvideerimist ja taastada hiljem tehnovõrkude lähialad puude ja põõsaste istutusega arvestades tehnovõrkude kujasid.

Planeeritud keskuse hooneümbritsev ruum kujundatakse kõrg- ja madalhaljastust kasutades meeldivaks. Planeeritud ala haljastus on paigutatud keskuse teenindava juurdesõidutee ääres regulaarselt ja jalakäijate ala sees vabakujuliselt. Selline kujunduslahendus sobib ala funktsiooniga ja muudab selle esinduslikuks. Planeeritud ala on ühendavaks lüliks ümbritsevate vähesel haljastuse ja tiheda loodusliku haljastusega alade vahel.

Oluline puhke- ja roheala (Pos 4) planeeritud kuni Kotka tänava lähedal planeeritava jalatunneli ning bussipeatuse kõrvale.

5.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Saue haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Saue jäätmehoolduseeskiri, vastavalt millele, on olmejäätmeid ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Sorteeritud jäätmete kogumiskoha lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

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

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

Koostöös Transpordiametiga on säilitatud võimalus Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivne laiendamine 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Laagri-Harku riigitee 11401 ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega. Detailplaneeringuga on arvestatud Transpordiameti tellimisel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ning riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0-9,0 eskiisprojekti“ (Selektor Projekt OÜ töö nr P19017), vt **DP-3 joon.5 - perspektiivne liikluskorraldus**. Vanamänniku kinnistule planeeritava hoonekompleksi juurdepääsu ja teenindamise lahendamiseks perspektiivselt nähakse ette liiklussõlmest läbi kogujatee teeala laiusega 20m vähemalt kahekihilise (min 5+4 cm) asfaltbetoonkattega, mis eskiislahendusel tähistatud K1.0. Jalgratta- ja jalgte Vanamänniku tee (kogujatee) pool on laiusega 3,5 m, ohutusaartel ja maha sõitudel viia äärekivid nulli.

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

Nii lähiaastatel kui ka perspektiivse liikluskorralduse lahendusega ette nähtud likvideerida ajutine juurdepääs planeeritavale alale riigiteelt 11401 km 2,51 ristumiskohal ning ajutine juurdepääs Metsapargi teelt.

Samuti perspektiivselt Juuliku-Tabasalu ühendustee valmimisel liikluskorraldus muutub, juurdepääs planeeritavale alale tagatakse liiklussõlme ja kogujatee K1.0 kaudu. Saue Vallavalitsuse poolt likvideeritakse ajutine juurdepääs Kotka teelt, kuhu on eskiislahendusega ette nähtud müratõkkesein.

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

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

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

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

Antud situatsioonis, kergliiklustee rajamine 15m laiuse perspektiivse ühendustee kaitse tsooni alale, paralleelselt ärikeskuse teenindava jalakäijate teelaga ei ole otstarbekas. Selle ala kavandamisel on oluline roll keskuse äärse roheala kujundamine atraktiivseks koosviibimise puhkealaks.

Parkimine lahendatakse planeeritud alal funktsionaalselt avalikus kolmes maapealses ja vajadusel kuni kahes maa-aluses parklas, mis on ette nähtud keskuse hoonete ulatuses kahe sissesõidu kaldteega, arvestades kinnistu ala maapinna ca 2,0m languse põhja suunas, pikkusega ca 30,0m.

Esimene maapealne parkla ette nähtud Juuliku-Tabasalu ühendustee ringristmiku kaudu planeeritavale alale juurdepääsutee kõrvale, Pos 1 bensiinitankla tarbeks 23 kohaga. Samas, Pos 2 ärikeskuse osa teenindamiseks suurim avalik parkimisala 129 kohaga maapeal ja 130 kohta maa-all. ning Pos 3 maapeal on 68, maa-all 20 kohta. Kokku ärikeskuses planeeritud maksimaalse ehitismahu rakendamisel kuni 370 parkimiskohta, sh vajadusel kuni 150 maa-aluses parklas, mis on varustatud külaliste liftidega. Jalgrattaparklad soovitav lahendada ärikeskuse hoone mahus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Po s nr	Ehitise otstarve ja brutopind m ²	Parkimiskohtade arvutus, parkimisnormatiiv EVS 843:2016	Normatiivne parkimiskohta de arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil maapeal /maa-all
1	Bensiinitankla 500	$500 : 25 = 20$	20	23 / 0
2	Kaubandus 5 200 Teenindus 3 000	$5\,200 : 30 = 173$ $3\,000 : 60 = 50$	223	129 / 130
3	Kaubandus-teenindus 3 300	$2\,000 : 30 = 67$ $1\,300 : 60 = 21$	88	68 / 20

Kokku brutopind 12 000 m² Kokku parkimiskohta: norm. 331, plaan. 370

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

5.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringus kavandatud lahendus aitab piirkonna elurajooni arendamist sotsiaalse infrastruktuuri seisukohalt.

Planeeringu arhitektuurseks taotluseks on uue kaasaegse elukeskkonna loomine, arvestades uusi ehitustehnilisi võimalusi ja sotsiaalsest nõudlusest tulenevaid tingimusi.

Planeeritud alale ärikvartali rajamise tulemusel muutub ümbruskond inimsõbralikumaks ja linnaehituslikult mitmekesisemaks nii arhitektuursest kui otstarbelisest küljest, andes võimaluse kujuneda esinduslikuks elamise ja töötamise kohaks.

6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

6.1.1 Üldosa

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

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

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

6.1.2 Veevarustus

Paneeritud veevarustus

Vastavalt tehnilistele eeltingimustele on ette nähtud veetoru ringistamised Vanamänniku kinnistu kõrval asuvate planeeringutega- Kotka tee 5 DP ja Saueaugu tänavaga (Alliku küla Saueaugu 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering).

Ringistamine tehniliste tingimustega antud sõlmpunktides annab võimaluse detailplaneeringu ala välja arendamist etappide kaupa.

Liitumispunktid ühisveevõrguga planeeritud kinnistute 0,5 kuni 1,0m piirist väljaspool, vahetult ühisveetorustikust hargnemisel või tänava maa-alal.

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

6.1.3 Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt planeeritava hoonestuse tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus $>1200 \text{ MJ/m}^2$ välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse 10 l/s planeeritavast ühisveevõrgust ning 20 l/s kolme tunni jooksul planeeritud maa-aluste tuletõrjevee mahutitest arvutuslikult kokku 216 m³, planeeritud 4x55 m³, ehk kokku 220 m³.

Planeeritud tuletõrjeveemahutid varustada kuivhüdrantidega ja paigaldada planeeritavast hoonestusest min 30m kaugusel planeeritud sõiduteede ja parkla kõrvale.

6.1.4 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonnas saju-, pinna- ja drenaažvete äravoolutorustikud puuduvad.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

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

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

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

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

Planeeritud hoonestuse ehituse alustamine orienteeruvalt 2024-25 aastal.

Planeeritud saju-, pinna- ja drenaažvete lahendus

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

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

Sademevee koormuste vähendamiseks võib kasutada ühtlustusmahuteid või/ja suurema läbimõõduga krundisisesed sademevee torusid (suurte vihmade korral võimalik akumuleerida vooluhulki).

Kruntide sisese sademevee torustiku määramisel tuleb arvestada vihmahoo kestusega vähemalt 20 minutit. Ehitusprojektis täpsustatakse krundi sisesed sademeveelahendused sh konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

6.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

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

Elektrikoormuste tabel

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

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

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

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud täiendavate tehniliste tingimuste alusel arvestades ehitusobjekti etapiviisilisusega.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

6.3 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse osa lahenduse aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36619198, koostatud 04.07.2022.

Kavandatud hoonetele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused lähtuvana sidekaevust nr 17546.

Telekommunikatsiooni liinirajatised on planeeritud Vanamänniku tee ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maa-alale.

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

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

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

6.4 Soojusvarustus

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

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

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

Planeeringuala siseselt gaasitorustikud on planeeritud piki Vanamänniku tee sõiduala kõrvale haljasriba alla. Jaotustorustikule on ette nähtud hargnemised igale tarbijale ning määratud gaasirõhu regulaatorkappide asukohad.

Planeeritavate kinnistute gaasitarnetorustikele on ette nähtud enne kruntide piire maa-aluste sulgeseadmete paigaldamine, millised jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele. Ehitusprojektide koostamisel alternatiivse lahendusena täiendavalt on soovitatav maaküte puuraukudega, päikesepaneelid katustel jne.

7 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

7.1 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

7.1.1 Muud kehtivad kitsendused

Olemasoleva Laagri-Harku riigitee kaitseala 30 m.

Kõrgepinge maaliini servituut 1+1m olemasoleva mobiilülekanne masti piirkonnas.

7.2 Kavandatud kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

7.2.1 Juurdepääsuservituutude, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus.

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

7.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

8.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Välisviimistluse materjalid: Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid ning haakuksid nii materjalide kui ka värvivalikute osas ümbritseva linnaruumiga. Kasutada ümbruskonna hoonetele iseloomulikke fassaadimaterjale ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehnilikke imiteerivaid materjale. Täpsem arhitektuurinõue ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Katusekalle: 0°÷20°
- Katusematerjalid: rullmaterjal.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutufunktsioonile..
 - Ehitusprojekti koostamisel pöörata tähelepanu haljakutele projekteeritavatele istumiskohtadele, väikevormidele.

8.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

8.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Haljastus:

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

- Ehitusprojektide koostamisel määrata abinõud säilitatavate puude kaitsmiseks ehitus- ja kaevetööde ajal (ajutisi piirdetarasid, kasutada puude läheduses väiksemaid ja vähem tallatavaid mehhanisme ning vältida taimestiku vigastumist muul moel).
- Peale ehitustööd on soovitatav puude ümbrus multšida, et vältida niitmisest tulenevaid koorevigastusi. Samuti tuleb vajadusel puid toetada. Edaspidi tuleb puudele teostada võra kujundamist ja kärpida hoonepoolseid oksa.

Liikluse müra hinnangust tulenevad nõuded:

- Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ (muudetud 01.02.2017 nr 6) kirjeldatud nõuetega ning rakendada Eesti standardis EVS 812-2:2014 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Eesti Standardi EVS 812-2:2014 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6,3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismüra taseme korral olemasoleva liikluslahenduse korral Laagri-Harku ühendustee poolel äriruumide välispiirde ühisisolatsiooniks arvestama $R'_{tr,s,w} = 30$ dB; teistel hoonetel ja külgedel võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.
- Eesti Standardi EVS 812-2:2014 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ põhjal tuleb ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².
- Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegur C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müra tasemed.
- Hoone ehitusprojekti koostamisel lisada müra tasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks. Kui müra taseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitatavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).

Nõuded teede- ja vertikaalplaneerimiseks:

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

Nõuded jäätmekäitluse korraldamiseks:

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

8.2.2 Tuleohutusnõuded

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

8.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatav kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

8.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

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

Nõuded projekteerimiseks:

Sidevarustus:

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

Elektrivarustus:

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

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

Soojusvarustus:

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

Tänavavalgustus:

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

Vertikaalplaneerimine:

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

Nõuded ehitamiseks:

Sidevarustus:

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

9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

9.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

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

9.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

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

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

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

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

9.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

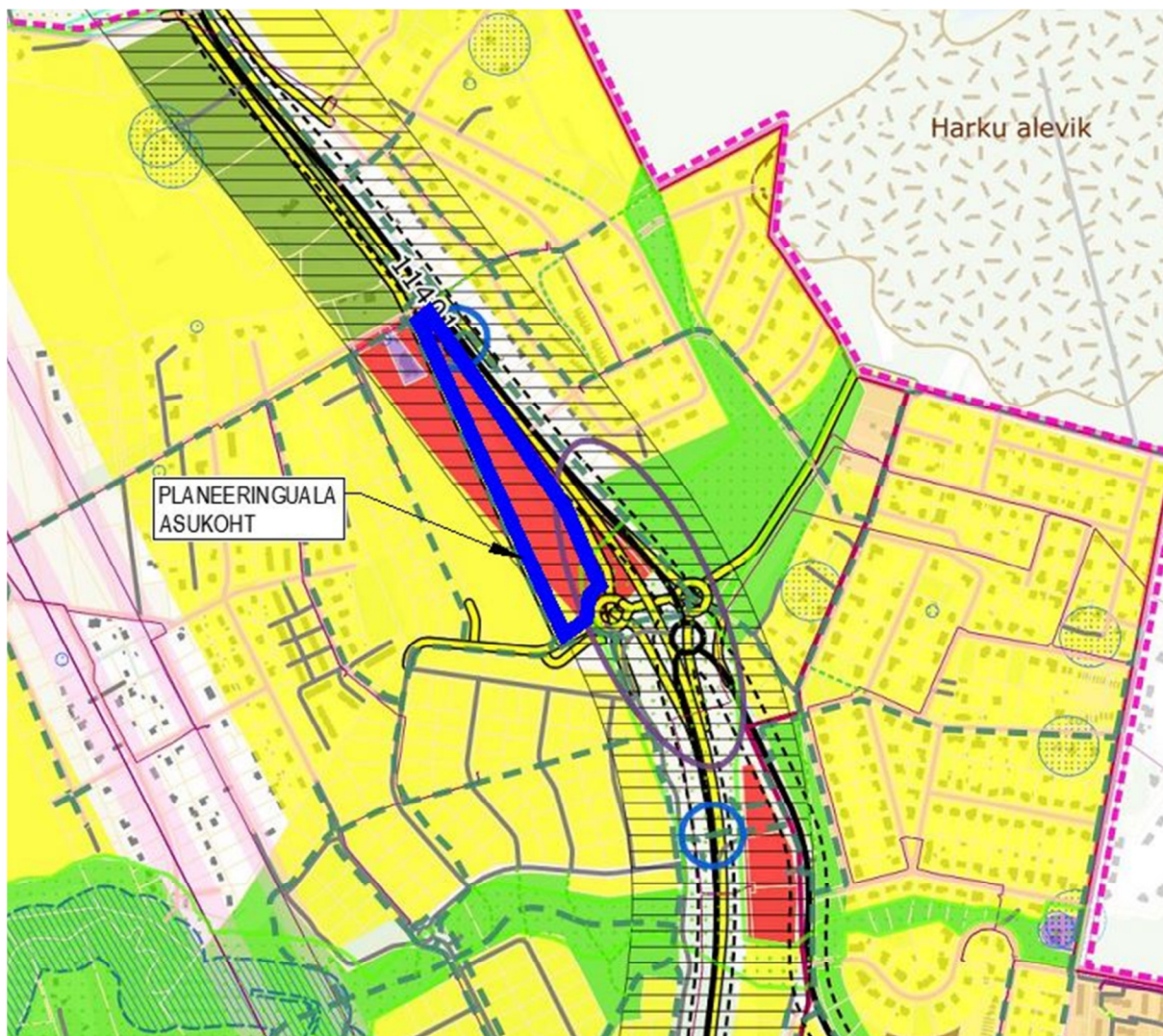
- Planeeritud alal on hea ühendus teiste elamualadega, mis võimaldab liiklemiseks kasutada ühistransporti.
- Kasutamata ja mahajäetuna mõjuv ala muutub kavandatu elluviimise järel elavaks, mis oluliselt suurendab piirkonnas turvalisust.

9.4 Vastavus üldplaneeringule

Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu algatamise hetkel, 2017 aastal (vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele (manuses) ei olnud Vanamänniku kinnistule määratud maakasutuse juhtotstarvet.

Saue valla 2021 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt asub Vanamänniku kinnistu tiheasustusalal ning kinnistule on määratud kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa.

Saue valla üldplaneering kättesaadav <https://sauevald.ee/uldplaneering>



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

9.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

- 1 Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%. Planeeritud täisehituse protsent on 29%.
- 2 Planeeringu koostamisel arvestada maa-alaga (Juuliku - Tabasalu ühendustee kaitsevööndi ulatuses, arvestuslikult 30 meetri laiusega), mis annab võimaluse perspektiivis Juuliku-Tabasalu ühendustee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku- Tabasalu ühendustee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega.
Planeeringus on arvestatud Transpordiameti tellimisel koostatud „Juuliku –Tabasalu ühendustee ning riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0-9,0 eskiisprojekt“ lahendusega.
- 3 Planeeringu koostamise käigus tuleb teha kinnistul dendroloogiline eksperthinnang ning asendusistutuse kava. Haljastuse osakaal planeeringualast peab olema vähemalt 35%, millest kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 70%.
Kinnistu dendroloogiline eksperthinnang on koostatud. Detailplaneeringu eskiisi lahenduses haljastuse osakaal planeeringualast moodustab 25 % , millest kõrghaljastuse osakaal on 70%.

9.6 Vastavus tuleohutusnõuetele

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

9.7 Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga

- 1 Perspektiivse Juuliku- Tabasalu ühendustee laiendamine 2+2 sõidurajaga maanteeks koos eritasandilise ristmiku rajamise uue lahendusega vähendab oluliselt detailplaneeringu algatamise ettepanekuga ettenähtud hoonestusala suurus.
- 2 Täiendavalt moodustatud kaks krundi:
 - Ärikeskuse sissesõidu kõrval, ruumi funktsionaalse ja ratsionaalse kasutamise eesmärgil on planeeritud bensiinitankla koos elektrisõidukite laadimispunktidega (Pos 1).
 - Olemasoleva mobiilülekanne masti krunt (Pos 8).
- 3 Vanamänniku ärikeskuse algatatud detailplaneeringuga hoonete kompleks oli moodustatud kolmest põhiosast: kaubandus-, teenindus- ja toitlustus keskus; SPA-vee keskus vabaaja- ja sporditeenustega; 2-3 tärniline ca 200 kohaga hotellihoone.
Tellija OÜ Vanamänniku Arendus soovil on tulenevalt koroonakriisist ja rahvusvahelisest olukorrast muutunud majanduskeskkonnast on muudetud ärikeskuse planeeritava hoonestuse mahu ja koosseisu.
Ruumiliselt kolmest osast planeeritud ärikeskuse funktsionaalsete põhimahtude jagamine hooneosadeks on seotud soodsamate võimaluste kavandamisega etapiviisiliseks, nii hoonestuse, kui ka vajaliku infrastruktuuri (eriti ÜVK osas) realiseerimisel.

10 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

10.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Võimalikud tegevuskava etapid on järgmised:

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

10.2 Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped

Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 9. Mail 2017 aastal sõlmitud kokkuleppe (4-11.8/227/2017) alusel ja Lisakokkuleppe nr 1 alusel (sõlmitud 23.05.2022 nr 4-11.8/227/2017-1). Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva planeeringuga äripiirkonna rajamist, mis tõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu planeeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks.

Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada kehtetuks planeerimisseaduse §140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Projekti juht
Oleg Žemtšugov