

Töö number
Korraldaja

2019-0075
Saue Vallavalitsus
Kütise tn 8, 76505 Saue linn
e-post: info@sauevald.ee

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12919 Tallinn
Telefon: 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Huvitatud isik

Laagri Kinnisvara OÜ

Stadium

DP

Kuupäev

29.02.2024

Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering



Algatamine	21.12.2020
Vastuvõtmine	02.08.2023
Avalik väljapanek	25.08.-07.09.2023
Avalik arutelu	25.09.2023
Kehtestamine	...

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	7
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	8
2.1.	Kontaktvöönd	9
2.2.	Kohalikud kitsendused	9
3.	PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1.	Üldlahendus	10
3.2.	Vastavus üldplaneeringule	11
3.3.	Ehitusõigus ja kruntimine	11
3.4.	Kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgete väikeehitiste püstitamine	13
3.5.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	13
3.6.	Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted planeeringualal	14
3.7.	Täiendavad liiklus- ja teelahendused kontaktvööndis	16
3.7.1.	Lisarada olemasoleval ringristmikul	16
3.7.2.	Eritasandiline ristumine	16
3.8.	Haljastus ja heakord	16
3.8.1.	Mängu- ja spordiväljakud	17
3.9.	Jäätmekäitlus	18
3.10.	Servituudid	19
3.11.	Tuleohutusnõuded	19
3.12.	Keskkonna ja tervisekaitse abinõud	19
3.12.1.	Abinõud radooni mõju leevendamiseks	20
3.12.2.	Abinõud müra leevendamiseks	20
3.12.3.	Loomulik valgustus	21
3.12.4.	Abinõud valgusreostuse vähendamiseks	21
3.13.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	22
4.	TEHNOVÕRGUD	23
4.1.	Üldinfo	23
4.2.	Veevarustus	23
4.3.	Puurkaevud	24
4.4.	Tuletõrje veevarustus	24
4.5.	Kanaliseerimisüsteem	24
4.6.	Sademeveekanaliseerimine	25
4.7.	Sidevarustus	25
4.8.	Elektrivarustus	26
4.9.	Gaasivarustus	27
4.10.	Soojusvarustus	27
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	29
5.1.	Etapiviisiline väljaehitamine	29
5.2.	Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused	29
5.3.	Täiendavad kohustused seoses liikluslahendustega väljaspool planeeringuala	29
5.4.	Servituutide seadmine	30
5.5.	Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks	30
5.6.	Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks	31

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardilt
DP-03	Kontaktvööndi skeem
DP-04	Tugiplaan
DP-05	Põhijoonis
DP-06	Tehnovõrkude koondplaan
DP-07.1	Servituutide plaan sidetrassidele
DP-07.2	Servituutide plaan vee- ja kanalisatsiooni trassidele

III LISAD

1. Tehnilised tingimused
2. Teabe andmine KSH eelhindangu koostamiseks
3. Liiklusuuring
4. 3D illustratsioon (koostaja AB Korrus)
5. Laagri keskosa detailplaneeringu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni mõju analüüs
6. Arhitektuurne ideekavand (koostaja AB Korrus)
7. Pargi kujunduse ideekavand (koostaja Skepast&Puhkim OÜ)
8. Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta
9. Riigiteede nr 11420 ja 11184 ristmiku eskiis (koostaja Roadplan)
10. JUTA ja Hoiu tänava ristmiku eskiis (koostaja Roadplan)
11. Inseneribüroo Stratum poolt 2023. aasta novembris koostatud „Laagri Sae tänava liikluse analüüs“
12. Kajaja Acoustics OÜ jaanuaris 2024 koostatud liikluse müra hinnang, töö nr 24005-1

IV MENETLUSDOKUMENDID

1. 17.07.2023 sõlmitud HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja KOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta;
2. Saue Vallavalitsuse 16.12.2020 detailplaneeringu algatamise korraldus nr 1295;
3. Detailplaneeringu algatamise teade 28.12.2020 Ametlikes teadaannetes;
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 28.12.2020 Ametlikes teadaannetes;
5. Saue vallavalitsuse 05.01.2021 kiri nr 5-4/2789-2 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine“;
6. Saue vallavalitsuse 15.01.2021 kiri nr 5-1/1/2021-1 „Teavituskiri detailplaneeringu algatamisest“;
7. Transpordiameti 04.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/141-3 „Seisukohtade väljastamine Laagri aleviku keskusalale ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
8. Muinsuskaitseameti 09.02.2021 kiri nr 5.1-17.6/23-1;
9. Saue vallavalitsuse 02.08.2023 detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus nr 729;
10. AASOJA PROJEKT AKTSEASELTS 29.08.2023 ettepanek detailplaneeringule;
11. Olev Rei ja Agur Fuchs 07.09.2023 ettepanekud detailplaneeringule;
12. Urmas Tiirik ettepanekud detailplaneeringule;

13. Tõnu Vanakesa arvamus detailplaneeringule;
14. AASOJA PROJEKT AKTSIASELTS 21.09.2023 ettepanek detailplaneeringule;
15. AASOJA PROJEKT AKTSIASELTS 02.10.2023 ettepanek detailplaneeringule;
16. Avaliku arutelu ja detailplaneeringu lahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll;
17. Saue Vallavalitsuse 25.10.2023 vastuskiri Tõnu Vanakesale nr 5-1/1/2021-47;
18. Saue Vallavalitsuse 26.10.2023 vastuskiri Urmas Tiirikule nr 5-1/1/2021-48;
19. AASOJA PROJEKT AKTSIASELTS 31.10.2023 nõusolek detailplaneeringule;
20. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 28.02.2024 heakskiidukiri nr 14-3/3860-2.

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu osapooled

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

Koostaja:

Skepast&Puhkim OÜ

Ivan Gavrilov

Evelin Kuusik

Projektijuht (kuni juuni 2023)

Projektijuht-planeerija

Korraldaja:

Saue Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Laagri Kinnisvara OÜ

Kaupo Koitla

Juhatuseliige

Tehnovõrkude osade koostajad:

Elektrivarustus ja valgustus
Sidevarustus

Stanislav Timirbulatov, NSWE OÜ

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Svetlana Kivistik, Skepast&Puhkim OÜ

Gaasivarustus
Soojusvarustus

Aleksandr Ledvanov, Heatconsult OÜ

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

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

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

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

Planeeringu koostamise alused

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

2. Olemasolev olukord

Tegemist on ca 21 ha suuruse maa-alaga Laagri aleviku keskosas, kus suurem osa maast on kunagi AS-le Sagro kuulunud kasvuhoonetega hõivatud territoorium. Planeeritava ala katastriüksused on valdavas osas täna Laagri Kinnisvara OÜ omandis. Kasvuhooned on amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele. Planeeringu visiooni kohaselt arendatakse maa-ala korterelamualaks koos ärikvartaliga planeeringuala kirdeosas, millest kujuneb Laagri aleviku keskus. Olemasolev tootmishoone ala lääneosas säilib. Planeeringualal nähakse ette ka ühiskondlikke ja puhkeotstarbelisi funktsioone.

Tabel 1. Planeeringuala kinnistud.

Katastriüksus	Katastri tunnus	Pindala, m ²	Sihtotstarve
Hoiu tn 3	72701:005:0302	2810	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 1a	72701:005:0299	15069	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10	72701:005:0289	10432	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 1	72701:005:0303	17430	Tootmismaa 100%
Vae tn 2a	72701:005:0296	19374	Tootmismaa 100%
Vae tn 2	72701:005:0297	2287	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10a	72701:005:0291	25752	Tootmismaa 100%
Vae tn 2b	72701:005:0298	2372	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 8a	72701:005:0286	1435	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 8b	72701:005:0288	5049	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10c	72701:005:0304	16674	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 10b	72701:005:0305	830	Tootmismaa 100%
Vae tn 3b	72701:005:0444	1502	Tootmismaa 100%
Vae tn 3c	72701:005:0449	3541	Tootmismaa 100%
Kuuse põik 40	72701:005:0456	7439	Tootmismaa 100%
Vae tn 3	72701:005:0446	6010	Tootmismaa 100%
Vae tn 3a	72701:005:0445	2881	Tootmismaa 100%
Vae tn 5a	72701:005:0448	1072	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 5b	72701:005:0189	1942	Tootmismaa 100%
Keldri tn 8	72701:005:0497	6146	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 12	72701:005:0496	2295	Elamumaa 100%
Hoiu tn 12a	72701:005:0645	2043	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 5	72701:005:0646	11329	Tootmismaa 100%
Vae tn 4a	72701:001:2122	4212	Tootmismaa 50% / Ärimaa 50%
Vae tn L5	72701:001:2124	542	Transpordimaa 100%
Vae tn 2c	72701:001:0949	845	Tootmismaa 100%
Vae tn 5	72701:005:0447	1768	Tootmismaa 100%
Hoiu tn 1b	72701:005:0301	187	Tootmismaa 100%
Vae tn 6a	72701:005:0294	407	Tootmismaa 100%
Veskitammi tn 4	72701:005:0614	5198	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Veskitammi tn 8	72701:005:0748	5325	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoiu tn L3	72601:001:1136	1854	Transpordimaa 100%



Joonis 01. Vaade DP alale, olemasolev olukord, Maa-ameti kaldaerofoto (ID6736086_2023-04-10)

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala asub Laagri aleviku lääneosas, vahetult väljakujunenud keskuse kõrval. Kontaktvööndis on valdavalt elukondliku ja tööstusliku funktsiooniga objektid. Ala dominantseteks piiravateks objektideks on Pääsküla jõgi põhjas ja tähtsaimad tänavad alal (Veskitamm, Hoiu ja Vae). Kontaktvööndis on välja kujunenud tihe tänavavõrk. Planeeringualal kuulub tänavavõrk arendamisele.

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

2.2. Kohalikud kitsendused

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Pääsküla jõe kalda veekaitsepiirangud
- Olemasolevate puurkaevude sanitaarkaitsealad
- Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid

3. Planeeringulahendus

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud eelkõige järgmiste põhiprintsiipidega:

- Sidus tänavavõrk ja umbtänavate vältimine
- Kogu planeeringuala liikluse prognoosimine tervikuna ja vastav ristmike dimensioneerimine
- Keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema minimaalselt 200, kusjuures koormusindeksi arvutamisel ja krundipinna määramisel võetakse arvesse lisaks konkreetsele eluruume kajastavale krundile ka Detailplaneeringu alasse kuuluv Avaliku ruumi krundi suurus ja ühiskondlike ehitiste maa (Sotsiaalobjekt).
- Arvestamine piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja planeeritavate hoonete sobivusega ümbritsevasse keskkonda
- ala sees suure kompaktsuse pargiala kavandamine
- Kergliikluse soodustamine

3.1. Üldlahendus

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

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

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

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

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

Tulenevalt Laagri aleviku kiirest arengust ja inimeste arvu kasvust suureneb ühtlasi ka vajadus erineva funktsiooniga pindade järele. Planeeringuala idaosa on kavandatud multifunktsionaalne äri- ja teenuste keskus kõikvõimalike teenuste, kaubanduse, meelelahutuse pakkumiseks ning vaba aja

¹ Halduslepingu p3.2.12 - krundipinna määramisel võetakse arvesse lisaks konkreetsele eluruume kajastavale krundile ka Detailplaneeringu alasse kuuluv Avaliku ruumi krundi suurus ja ühiskondlike ehitiste maa (Sotsiaalobjekt)

veetmise alaks, kus parkimine on lahendatud kombineeritult maapealse ja maa-aluse parkimisega ja/või parkimisega hoone katusel ja/või parkimismajas nii, et oleks tagatud jalgsi ja rattaga liiklejate ohutu ja mugav liikumine kogu kvartali piires.

Antud keskusesse tekkiks erinevate hoonete vahele nn „Laagri plats“ – ala kus saaksid toimuda turud, avalikud üritused, väiksemad kontserdid jne. „Laagri plats“ ehitatakse välja koos kaasaegse väljakumööbli, väikevormide, kõnniteedega ja tehnovõrkudega planeeritavate ürituste läbiviimiseks. Platsiga vahetus naabruses on sellest põhjas olev valla kultuurikeskus koos selle juures oleva väljaehitatud avaliku ruumiga.

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

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

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

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

3.2. Vastavus üldplaneeringule

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

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

3.3. Ehitusõigus ja kruntimine

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

Detailplaneeringuga on kavandatud kokkuvõttes rajada ca 26 korterelamut ja hoonete lubatud arv planeeringualal on kokku 37.

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

Lisaks sellele on lubatud paigaldada parklatesse varjualuseid, mille peal päikesepaneelid elektriautode laadimiseks. Igal elamukrundil ja/või sellega seotud parkla krundil on arvestatud kuni 350 m² (max 25 autokohta) varjualune, ärimaa kruntidel kuni 700 m² (max 50 autokohta).

Ehitusõiguse näitajad: vt Põhijoonis.

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

Tabel 2. Kruntide moodustamise ettepanek

Pos nr	Krundi plan suurus, m²	Maa sihtotstarve vast. detailplaneeringu liigile:	Maa sihtotstarve vast. katastriüksuse liigile:
1	6209	EK100	E100
2	4518	EK100	E100
3	5162	EK100	E100
4	4639	EK100	E100
5	2141	EK100	E100
6	8750	EK100	E100
7	7799	EK100	E100
8	3675	EK100	E100
9	2753	EK100	E100
10	9042	EK100	E100
11	3225	EK100	E100
12	7721	EK100	E100
13	2007	EK100	E100
14	4101	EK100	E100
15	4268	BB100	Ä100
16	22535	BT100	Ä100
17	20008	HP100	Üm100
18	1912	HP100	Üm100
19	2125	HP100	Üm100
20	7098	HP100	Üm100
21	785	HP100	Üm100
22	19018	AH100	Üh100
23	23	LT100	L100
24	160	LT100	L100
25	261	LT100	L100
26	4797	PK50/BB50	Üh50/Ä50
27	5325	PK50/BB50	Üh50/Ä50
28	11787	LT100	L100
29	1855	LT100	L100
30	4424	LT100	L100

Pos nr	Krundi plan suurus, m ²	Maa sihtotstarve vast. detailplaneeringu liigile:	Maa sihtotstarve vast. katastriüksuse liigile:
31	1252	LT100	L100
32	1577	LP100	L100
33	3134	LT100	L100
34	3633	LT100	L100
35	2668	LT100	L100
36	5295	LT100	L100
37	301	LT100	L100
38	1135	LT100	L100
39	407	TH100	T100
40	55	LT100	L100
41	1680	LT100	L100
42	58	LT100	L100
43	54	LT100	L100
44	243	LT100	L100
45	159	LT100	L100
46	214	LT100	L100
47	422	LK100	L100
48	8981	LT100	L100

EK – korterelamumaa, E – elamumaa; BB – kontori- ja büroohoone maa, BT – kaubandus-, toidustus- ja teenindushoone maa, Ä – ärimaa; HP – haljasala maa, Üm – üldkasutatav maa; AH – teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa, PK – kogunemis-, kultuuri- ja sakraalehitise maa, Üh – ühiskondlike ehitiste maa; TH – tootmishoone maa, T – tootismaa; LT – tee- ja tänavamaa, LK – kergliiklusmaa, L – transpordimaa, LP – parkimisehitise maa.

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

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

3.5. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katusekalle: lamekatvus

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

3.6. Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted planeeringualal

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

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

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

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

Planeeringus on arvestatud ja kontrollitud ristumiste nähtavused jooniste visuaalsel vaatlusel.

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

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

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

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

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

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

Kuna tegemist on kompaktse aleviku tiheasustusalale planeeritava elamurajooniga, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Planeeringulahenduses on kajastatud autoliiklusest võimalikult palju eraldatud kergliiklusteede võrgustik. Kergliiklustee (sh kõnnitee) minimaalne laius on 2,5 m, soovitatav 3 m, kergliikluse magistraalsuundadel on tee laius 4 m.

Planeeringuga on kavandatud ka kergliikluse põhimõttelised ühendused planeeringualast väljaspool. Oluline on tagada kergliiklusühendus alates krundist POS 33 (koolist põhjas) läbi Keldri tn L4, Keldri tn 7 ja Keldri tn 5 kuni perspektiivse Kedri tänava läbimurdeni. Põhijoonisel esitatud lahendus on illustratiivne. Juhul kui kergtee ehitamise ajaks on vallal õnnestunud omandada olemasoleva sõidutee äralõige Keldri 6 kinnistust, siis võib kergtee kavandamiseks kasutada ka seda maariba.

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

Planeeringulahendusega on kavandatud jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (haljasalad, pargid, mänguväljakud, jalg- ja kergteed, avatud õuealad, ühiskondlike ehitiste maa jms). Parkimiskohtade kavandamise arvestuses lähtutakse põhimõttest 1,5 parkimiskohta elamuühiku kohta, millest arvestuslikult üks parkimiskoht planeeringuala korteri kohta paikneb elamumaa krundil. Arvestuslikult 0,5 parkimiskohta korteri kohta jäävad avalikku kasutusse (nn külaliskohad), võimalik on parkimiskohtade riskasutus äri ja ühiskondlike hoonete läheduses. Avalikult kasutatavad parkimiskohad ei pea asuma hoonega sama krundi piires. Elamuühikute parkimiskohad tuleb kavandada nii, et projekteeritava korterelamu maapealsest ehitisealusest pinnast ca 50% pinna ulatuses paiknevad parkimiskohad kas maa-aluste parkimiskohtadena soklikorral või hoone mahus ehk maapinna tasapinnal paiknevate parkimiskohtadena. Maa-aluseid ja hoone mahus parkimiskohti ei tule ette näha igale krundile, vaid lähtuda tuleb põhimõttest, et kõikide elamumaade (korterelamute kruntide) alas ei tohi maa-alune ja/või hoone mahus parkimine olla väiksem kui 50% projekteeritavate korterelamute maapealsest ehitisealusest pinnast.

POS 16, 26, 27 rajatavate hoonete jaoks vajalike parkimiskohtade arv täpsustatakse erikalkulatsiooni alusel ehitusprojekti koostamise staadiumis.

POS 16 ärihoone minimaalne parkimisvajadus suurema kui 45 000 m² suletud brutopinna korral on 450 kohta. Parkimise korraldamiseks võib kasutada maapealset parkimist, kusjuures parkimiskoha katusel võib paikneda elektritootmisrajatis (päikesepaneelid), maa-alust parkimist (soklikorral paiknev parkimine), hoonesisest parkimist (eelkõige parkimismajas), hoone mahus parkimist (hoone ehitisealuse pinna sees ja maapinna tasapinnal paiknev parkimiskoht) ja katusepealset parkimist ning nende kombinatsioone. Kui POS 16 hoonestuse suletud brutopind on väiksem kui 45 000 m², ei ole kohustust rajada 450 parkimiskohta ja parkimiskohtade arv tuleb ehitusprojekti määrata normatiiviga 1 pk/100 bruto m² kohta.

Kõik parklad tuleb lahendada ehitusprojektiga (koos vastava hoonega või eraldiseisvalt). Parkimisplatside kavandamisel arvestada vajadusega liigendada parklad kõrghaljastusega vältimaks suuri katkematuid kõva kattega platse.

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

Jalgrattaparklate ja/või hoiuruumide kavandamisel arvestada vajadusega tagada kohti kahele jalgrattale iga korteri kohta.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega

hooneid, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu.

Detailplaneeringuga ei kavandata täiendavaid ristumiskohti riigiteedele, v.a punktis 3.7 kirjeldatud.

3.7. Täiendavad liiklus- ja teelahendused kontaktvööndis

Seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga on vajalik ehitada välja riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt planeeringu IV. etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks.

Planeeringu osapoolte õigused ja kohustused seoses täiendavate liikluslahendustega väljaspool planeeringuala on reguleeritud halduslepinguga.

3.7.1. Lisarada olemasoleval ringristmikul

Seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga on vajalik ehitada välja riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt planeeringu IV. etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks juhul, kui selleks ajaks ei ole realiseerunud AS Teede Tehnokeskuse projektis nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul. Olemasolevale riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ringristmikule rajada parempöörde lisarada Saku suunalt Hoiu tänavale vastavalt detailplaneeringu Lisa 9 näidatud lahendusele. Lisas 9 näidatud lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb ehitusprojektiga täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel.

Kirjeldatud lisarada ei kuulu väljaehitamisele juhul, kui realiseerub punktis 3.7.2 kirjeldatud stsenaarium.

3.7.2. Eritasandiline ristumine

Eelmises punktis kirjeldatud lisarada ei ole vajalik juhul, kui detailplaneeringu IV. etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks on realiseerunud AS Teede Tehnokeskuse projektis nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul. Vastavalt Transpordiameti nõuetele kuulub väljaehitamisele ringristmik Hoiu tn ja riigiteele mahasõidurambi ristumiskohas, mis ei kuulu käesoleva detailplaneeringu mahtu. Ringristmikule on koostatud põhimõtteline lahendus ruumivajaduse hindamiseks, mis on antud Lisas 10. Tegemist ei ole ehitusprojektiga. Lahendust tuleb täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel.

3.8. Haljastus ja heakord

ÜP kohaseid rohekoridore ega rohealasad planeeringu alal ei asu.

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

DP alaga piirneva Pääsküla jõe põhjakaldal asuvad avalikus kasutuses vaba aja veetmise rajatised. Jõe lõunakallas on osaliselt põllumaa, osaliselt kas lage või puudega haljasala. Seega on kalda-alad tänasel päeval säilinud osaliselt veel looduslähedasena.

DP paigutab hoonestusalad Pääsküla jõe ehituskeeluvööndist sarnasele kaugusele tänasel päeval välja kujunenud ehitusjoonele ning jõeäärne ala on säilitatud jalgradadega avalikus kasutuses rohealana, kuhu võiks perspektiivis paigutada nt mänguväljakuid jms (ei ole planeeringuala piires).

Kirjeldatud lahenduse rakendumine võimaldaks eeldatavalt vältida olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid ning esile tõsta positiivseid mõjusid.

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

Kõik parklad tuleb lahendada ehitusprojektiga (koos vastava hoonega või eraldiseisvalt).

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

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

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

3.8.1. Mängu- ja spordiväljakud

Detailplaneeringus on arvestuslikult iga kahe korterelamu kohta ette nähtud üks mänguväljak (kokku 13 mänguväljakut). Mänguväljakute kavandamise üldtingimused on järgmised:

1. Mängualade kaupa peavad tooted olema komplekteeritud ühest tooteseeriast (ühtne disain).
2. Mänguvahendite disain peab olema kooskõlas kõrvalasuvate korterelamute arhitektuuriga, sh mänguvahendite värvid harmoneeruma hoone fassaadi värvidega.
3. Kõik mänguväljaku elemendid peavad vastama EVS-EN 1176 standardile, sh mänguvahendite turvaalused.
4. Mängu- ja spordialadele projekteerida ka kõrghaljastus, mis pakub päikese ja tuule eest varju ning loob meeldiva elukeskkonna. Haljastuse valimisel jälgida, et mängualade vahetusse lähedusse ei projekteeritaks mürgiseid/mürgiste marjadega vms ebasobivaid taimi.
5. Väikevormid (pingid, prügikastid, jalgrattahoidjad jne) kavandada vastavuses planeeringuala ühtse disainiga. Prügikast peab olema pealt kinnine, lukustatav, lihtsast tühjendatav ja eraldi sisekonteineriga. Pingil peab olema seljatugi ning (vähemalt mõnel pingil) käetugi. Väikevormide metallosad peavad olema kuumtsingitud ja pulbervärvitud. Elemendid peavad olema kohtkindlalt paigaldatud ning kaetud grafitivastase lakiga.
6. Iga väikese mänguväljaku juures peab olema vähemalt 1 prügikast ja 1 pink. Suuremate mänguväljakute juurde peab olema ette nähtud vähemalt 2 prügikasti ja 2 pinki ning 5 jalgratta parkimiskohta.
7. Mänguväljaku toodetele ning väikevormidele peab pakkuma vähemalt 60 kuu pikkuse garantiiaja. Kulumaterjalid ei kuulu garantii alla.
8. Pinnavormide kujundamisel kindlustada nõlvad erosiooni vastu.
9. Nõutud elemente võib võimalusel ühendada, kui erinevate elementide mängufunktsioonid on täidetud või valla nõusolekul asendada funktsionaalsuselt samaväärsetega.

Mänguväljakud jagunevad järgmiselt:

1. Kümme väiksemat mänguväljakut on ette nähtud lastele vanuses 0-3 eluaastat ning need jäävad korteriühistute omandisse (asuvad korterelamute kruntidel). Selliste mänguväljakute elementideks on vähemalt: liivakast koos mängulauaga, liumägi, kiik täiskasvanu ja beebi istmetega, mänguauto/-rong vms temaatiline mänguelement. Ala mitmekesisustamiseks kasutada EPDM 3D loomakesi/palle.
2. Kolm suuremat mänguväljakut on ette nähtud lastele vanuses 3-13 eluaastat ning nende omand antakse üle Saue vallale (asuvad valla omandis oleval või vallale üleantaval maal või seatakse tasuta tähtajatu servituut valla kasuks). Suurte mänguväljakute asukohad on

järgmised (kokkuleppel vallaga võib vajadusel projekteerimise käigus täpsustada): detailplaneeringu krunt POS 17, krunt POS 1 edelanurk, Lumeveski katastriüksus (kuulub vallale). Suurte mänguväljakute elementideks on vähemalt:

- kiiged, kus on vähemalt:
 - o pesakiik
 - o tavaiste + kahe inimese iste (kahepoolne tavaistmetega kiigeiste)
- linnak, kus on vähemalt:
 - o 2 torni
 - o sild
 - o mänguletid tornide all
 - o ronimiselement
 - o liumägi
 - o laskumistoru
- pesaistmetega võrkronila, vähemalt 4m kõrgune
- mängumaja
- eraldi nelja rippuva istmega karussell või trossrada
- 2 mänguvahendit peavad sobima ka ratastoolis kasutajale
- ala mitmekesistamiseks kasutada katendimänge, EPDM palle jms.

Detailplaneeringu krundile POS 17 kavandatud spordirajatiste osas lähtuda järgmistest nõuetest:

1. Jõusaalis kasutada ilmastikukindlaid street workout vahendeid ja väljõusaali elemente. Elementidena kasutada muudetavate raskustega ja oma keharaskusega töötavaid tooteid. Treeningvahendid (väljõusaali seadmed) peavad vastama ohutusstandardile EVS-EN 16630:2015 „Püsivalt paigaldatud spordivarustus välistingimustes kasutamiseks. Ohutusnõuded ja katsemeetodid“. Treeningvahendid peavad olema paigaldatud turvaalusele ning nende juures peavad olema eestikeelsed kasutusjuhised. Väljõusaali elemendid on vähemalt: rippkangid erinevatel kõrgustel, kõhu- seljalihaste pingid, rööbaspuud, redel/varbsein, „ahvirada“. Jõusaali juurde näha ette 1 pink ja 1 prügikast ning vähemalt 5 jalgratta parkimiskohta.
2. Kavandada kunstmurukattega multifunktsionaalne spordiväljak (mänguplatsi mõõdud 15x28 meetrit, millele lisandub turvaala), kus saab mängida välikorvpalli, minijalgpalli, väravpalli, rahvastepalli vm pallimänge. Väljak peab olema piiratud sobiva kõrgusega piirdega, millel on kasutatud vibratsioonileevendavaid vahendeid. Väljaku juurde peab olema ette nähtud vähemalt 2 prügikasti ja 2 pinki ning vähemalt 10 jalgratta parkimiskohta.
3. Lisaks kavandada muid väiksemaid sportlikuks ajaveetmiseks sobivaid rajatisi (petang, minigolf, lauatenis, male vms) koos sobivas mahus pinkide, prügikastide ja jalgrattahoidikutega.

3.9. Jäätmekäitlus

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

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

3.10. Servituudid

Avaliku kasutusega servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud põhijoonisel. Nendeks on:

- Avaliku kasutusega parklad eraomandisse jäävate kruntide piires

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

Tehnovõrkude valdajate kasuks seatavad servituudid on kajastatud joonistel DP-07.1 ja DP-07.2.

3.11. Tuleohutusnõuded

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

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

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

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

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

Hoonete sisemine tuletõrjevarevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

3.12. Keskkonna ja tervisekaitse abinõud

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

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

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasnedavad võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevuse ja puude raiega. Nende ulatus piirneb planeeritava ala ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolm. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Samuti tuleb jälgida, et

ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Planeeringualal toimub täna peamiselt tootmistegevus, alal asuvad ka mitmed ühiskondlikud hooned (kultuurimaja, raamatukogu) ja alaga piirnevad mitmed elamud. DP elluviimisel suureneb elamualade osakaal piirkonnas, mis tähendab ka liikluskoormuse märkimisväärset kasvu ning nõudluse suurenemist erinevate teenuste järele. Arvestades, et tegemist on areneva linnaruumiga, võib planeeringu elluviimisega kaasnevaid muudatusi piirkonnas pigem pidada positiivseks.

3.12.1. Abinõud radooni mõju leevendamiseks

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2020. aasta seisuga) ning Eesti Geoloogikeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala normaalse radoonisisaldusega pinnasega piirkonnas (10-30 kBq/m³). Siiski on uute hoonestatavate alade määramisel oluline radoonihuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jms. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, valides sobiva ehituskonstruktsiooni ohutuma keskkonna tagamiseks.

Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

3.12.2. Abinõud müra leevendamiseks

Välisõhus leviv müra on atmosfääriõhu kaitse seaduse tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiged või liikuva allikad.

Müratundlik ala on keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ defineeritud kui üldplaneeringu juhtotstarbega määratud ala, millele on kehtestatud müra normtasemed.

Müratundlik hoone on sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ defineeritud kui elamud, hooldekandeaasutused, tervishoiu-, laste- ja õppeasutused ning muud hooned, millele sama määrusega kehtestatakse müra suhtes kõrgendatud nõuded.

Eesti siseriiklikud keskkonnamüra normväärtused on sätestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja detailplaneeringu järgse maakasutuse otstarbe muutmisele on käsitletaval alal määruse mõistes tegemist III kategooria alaga – keskuse maa-alad.

Vastavalt üldisele praktikale on seatud kõrge müratasemega piirkondades eesmärgiks detailplaneeringute koostamisel võimalusel liikluse müra piirväärtuse nõude täitmine ja inimeste poolt aktiivselt kasutatavatel puhkealadel, mänguväljakutel sihtväärtuse nõude täitmine.

Tabel 1. Liiklusrüüra normtasemed. Müra kirjeldaja on hinnatud müratase L [dB]

kategoria	ajavahemik	liiklusrüüra normtasemed	
		piirväärtus	sihtväärtus
II	päev (L_d)	60 (65 ¹)	55
	öö (L_n)	55 (60 ¹)	50
III	päev (L_d)	65 (70 ¹)	60
IV	öö (L_n)	55 (60 ¹)	50

¹ lubatud müratundlike hoonete sõidutee poolsel küljel

Liiklusrüüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel $L_{pA,max}$ ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga ja lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada eelpool nimetatud määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusrüüra sihtväärtust.

3.12.3. Loomulik valgustus

Uusehitised ei mõjuta naaberkinnistute elamuid ja nende insolatsiooni, kuna jäävad olemasolevatest üksikelumutest vähemalt 80 m kaugusele itta ning korterelumutest ca 30 m kaugusele läände. Lõunapoolsete tubade kaudu saavad kõik eramud piisavalt ja maksimaalselt võimalikul määral otsest päikesevalgust.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ toodud nõuetega.

3.12.4. Abinõud valgusreostuse vähendamiseks

Suur osa öösel kasutatavast välisvalgustusest on ebaefektiivne, liiga hele, halvasti suunatud, valesti varjestatud ja paljudel juhtudel täiesti tarbetu. Valgust ja selle loomiseks kasutatud elektri raiskamise selle taevasse valgumise asemel tuleb keskenduda tegelikele objektidele ja aladele, mida valgustada tahetakse.

Puuduvad selged teaduslikud tõendid selle kohta, et suurenenud välisvalgustus hoiaks kuriteod eemal. See võib panna meid ennast turvalisemalt tundma, kuid pole tõestatud, et see meid turvalisemaks muudaks. Halb välisvalgustus võib ohutust vähendada, muutes ohvrid ja vara paremini nähtavaks. Samuti mõned kuriteod nagu vandalism ja grafiti õitsevad tegelikult öises valgustuses. Nutikas valgustus, mis suunab valguse sinna, kuhu vaja, loob tasakaalu ohutuse ja tähistava vahel. Välisvalgustus on mõeldud öise ohutuse ja turvalisuse suurendamiseks, kuid liiga palju valgustust võib anda vastupidise efekti. Alati peaks olema eesmärk nähtavus.

Säästev linnavalgustus tagab turvalisuse, loob atmosfääri ja mõjutab otsustavalt kohalikku keskkonda ja elukvaliteeti.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema sisselülitatud ainult siis, kui vaja;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud).

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

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

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

4. Tehnovõrgud

4.1. Üldinfo

Tehnovõrkude lahendus on koostatud lähtuvalt võrguoperaatorite tehnilistest tingimustest, planeeritava hoonestuse vajadustest ja olemasolevast olukorrast. Detailplaneeringuga on põhimõtteliselt lahendatud veevarustus, tuletõrje veevarustus, reovee kanalisatsioon, sadevee käitlemine, elektri-, side-, gaasi- ja küttevastustus. Lahendus kuulub täpsustamisele ehitusprojektide koostamise staadiumis. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas on esitatud peatükis 5.5.

4.2. Veevarustus

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

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

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

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

Torustikega seonduvad asjaõigused lahendatakse detailplaneeringu koostaja ja AS-i Kovek tehnovõrkude tööprojekti koostamise käigus.

Detailplaneeringu ala töid on planeeritud realiseerida etappide kaupa. Tehnovõrkude seisukohalt jäävad esimesse etappi sisse Vae ja Päikese tänav ehk rajatakse kommunikatsioonid kruntide POS 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14 tarbeks. Ülejäänud maht jääb teise etappi sisse. Olemasolevate ÜVK torustike ja rajatiste rekonstrueerimise või täiendamise ajagraafik koostatakse koos tehnovõrkude tööprojektiga.

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

Planeeritavale alale rajatava hoonekompleksi ööpäevane veevajadus on kuni 221 m³/d. Antud veekogus on Koru veetöötusjaama baasil hüdrauliselt võimalik, kui asjaomased asutused leevendavad nõudmisi vee radionukleiidide sisaldusele ja suurendavad lubatud väljapumbatava vee koguseid (hetkel on kogused seatud tegeliku tarbimise järgi ega kata detailplaneeringu ala vajadust). Muul juhul on vajalik vähemalt ühe ordoviitsium-kambriumi veekihi puurkaevu rajamine Koru veehaarde territooriumile. Antud küsimused tuleb lahendada tööprojekti koostamise käigus, sh ka tehtavate tööde seos arendustegevuse etappidega. Samuti tuleb tööprojekti koostamise käigus välja selgitada Koru veetöötusjaama veefiltrite läbilaskevõime ja võrgupumpade jõudluse suurendamise vajadus.

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

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

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

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

4.3. Puurkaevud

Planeeringuga lahendataval alal Hoiu 12a ja Rabaveski katastriüksustel asuvad puurkaevud kuuluvad likvideerimisele. Likvideerimine tuleb lahendada vastava projektiga. Antud puurkaevude kasutamine täiendava veeresursi saamiseks ei ole otstarbekas, kuna nad asuvad Koru veetöötusjaamast liiga kaugel.

4.4. Tuletõrje veevarustus

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

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

4.5. Kanalisatsioonisüsteem

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

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

Likvideeritavate hoonete kanalisatsioonitorustikud likvideeritakse.

Kanaliseerimissüsteemis läbiviidavad uuringud teostatakse tehnovõrkude tööprojekti koostamise ajal. Vastavalt uuringute tulemustele lahendatakse tööprojektiga ka vajalikud ümberehitustööd.

Reovee ülepumpamiseks on ette nähtud rajada kaks uut reoveepumplat, mille vooluhulk on üle 10 m³/d ja kuja 20m. Lisaks rekonstrueeritakse (asendatakse uuega) Vae tn reoveepumpla.

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

Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Hoonete maa-alusel korrusel paiknevate parklate pesuveed tuleb pärast lokaalset puhastamist juhtida kinnistusesse reoveekanaliseerimisele. Maa-aluste korruste kanalisatsioonisüsteemid lahendatakse uputuskaitsega (tagasilöögiklapp või muu sobiv lahendus).

4.6. Sademeveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Kinnistute sademevee juhtimine olmereoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Kandle tiik ja Pääsküla jõgi.

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

Planeeringuala kõrval Keldri 13 ja 15 kinnistutel paikneb olemasolev Ø200 asb sademevee väljalask Pääsküla jõkke. Selle väljalasu kaudu on jõkke juhitud sademevesi Kandle tiigist ning Vae, Kuuse, Kuuse põik ja Hoiu tänavate sademevesi. Planeeringu alalt lisanduvate suurte sademevee kogustega seoses vajab olemasolev sademeveekollektor ja väljalask rekonstrueerimist. Rekonstrueerimistööde sisu ja ulatus lahendatakse tehnavõrkude tööprojekti. Väljalasu arvutuslik läbilaskevõime peab olema orienteeruvalt 652 l/s. Planeeritud kollektorile on ette nähtud enne Pääsküla jõkke suunamist möödavooluga puhasti - liiva-mudapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Puhastite ette paigaldatakse jaotuskaevud, millised tagavad möödavoolu õigel režiimil toimimise. Puhastist väljuvale torustikule paigaldatakse proovivõtukaev PVK.

Autoparklate reostusohklik sademevesi tuleb puhastada enne ühisvõrku suunamist lokaalses puhastusseadmes ning parkimiskorruste põrandapesuvesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

Planeeritud ringristmiku sademevee äravool tuleb lahendada restkaevude abil kasutades eelvooluks olemasolevat sademeveetorustikku.

Kergliiklustee tunneli sissepääsude ette tuleb projekteerida restkaevud või sademeveerennid ja ühendada neid Hoiu tn olemasoleva sademeveetorustikuga.

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

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

Suletud parklate heitvesi juhitakse pärast lokaalset puhastamist kinnistu sisesse reoveekanaliseerimisele. Juhul, kui maa-alustel korrustel kasutatakse sademeveekanaliseerimisele, peab see olema varustatud uputuskaitsega.

4.7. Sidevarustus

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

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

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

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

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

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

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

Krundisise osa lahendada elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

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

Vae 2 hoones paikneb oluline sidesõlm. Hoone lammutamise/ümberehitamise käigus tuleb sidesõlm tõsta püsivasse konteinertüüpi seadme hoonesse mõõtudega 6 x 3 m, mille võimalik asukoht on näidatud tehnoorkude koondplaani. Vae tn 2 hoone ja seal asuva sidesõlme lammutamisel lahendada sidesõlme ja -trasside ümbertõstmise koostöös Telia Eesti AS-ga. Täpsem tehniline lahendus koostatakse ehitusprojekti käigus ja kooskõlastatakse Telia Eesti AS-ga.

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

4.8. Elektrivarustus

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

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

Pos 22 krundi elektrivarustus lahendatakse «Saeveski» alajaama baasil. Planeeritavast võrgust lahendatakse ka olemasolevate Hoiu 3a (32 A) ja Hoiu 5a (100 A) hoonete elektrivarustus.

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

Tabel 3. Elektri koormuste tabel kvartalite järgi

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

*) Renoveerida alajaama 0,4 kV jaotuspaneelid.

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

Tänavavalgustuse projekteerimise aluseks on Saue valla tehnilised tingimused väljastatud 12.11.2020 ja Osaühing Sagro Elekter 15.10.2020. a välja antud tehnilised tingimused nr. TT01/20. Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse metallpostidele. Valgustitele näha ette lambi kaupa distantsilt juhitud valgustus (nn tark valgusti) või tehase poolne min 2 astmeline eelhäälestus (80/60 %).

Kogu valgustuse projekteerimine peab arvestama Kard Männil-I koostatud "Laagri aleviku kujunduskava", mille valgustuse temaatika on mustad valgustuspostid. Pargialadel ja mänguväljakutel peaks olema kasutatud silindrilisi poste koonuspostide asemel. Pargialadel võimalusel kasutada madalamad (4m) postid ja kaaluda ka valgustuse kombineerimist koos nn pollarvalgustitega (näiteks mänguväljakute juures).

Postide vahekaugused tulenevad projekteerija valgusarvutustest. Parkla valgustamiseks valida valgustid, mille optika on mõeldud just parklate valgustamiseks. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse maakaabelliinidena. Toitekaablid paigaldada pinnasesse ja plastist kaitsetorusse. Paigaldatava kaabli sügavus sõidutee all vähemalt 1m haljasala 0,7m. Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.9. Gaasivarustus

Ei ole planeeritud.

4.10. Soojusvarustus

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

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

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

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

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

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5. Planeeringu elluviimine

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

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

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

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

Enne Hoiu tn 5 kinnistut läbivate Hoiu tn 5a kinnistut teenindavate torustike ja elektriõhuliini likvideerimist tuleb arendaja poolt valmis ehitada uued vee- ja kanalisatsiooni ühendustrassid ning elektri kaabel Hoiu tn 5a kinnistul käesolevas detailplaneeringus näidatud mahus.

5.1. Etapiviisiline väljaehitamine

Detailplaneering realiseeritakse etapiviisiliselt (7 etappi) vastavalt halduslepingu (17. juuli 2023 nr 12-2.14/9/2023) juures olevale „Kokkuleppe lisa nr 1“. Etappide järjestust, piire ja mahte on võimalik muuta kokkuleppel Saue Vallavalitsusega, eeldusel, et on täidetud vastava etapiga seotud infrastruktuuri väljaehitamise ja selle üleandmise ning vara tasuta vallale võõrandamisega seotud kohustused.

Täpsemalt vt Lisa „Arenduse ja taristu väljaehitamise etapilisuse skeem“²

5.2. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele (sõlmitud 17. juuli 2023 aastal kokkuleppe (nr 12-2.14/9/2023) koos lisadega, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale.

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

5.3. Täiendavad kohustused seoses liikluslahendustega väljaspool planeeringuala

Seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga on vajalik välja ehitada riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt planeeringu IV etapi 1.hoone kasutusloa taotlemise hetkeks.

² Haldusleping 17. juuli 2023 nr 12-2.14/9/2023

Planeeringu osapoolte õigused ja kohustused seoses täiendavate liikluslahendustega väljaspool planeeringuala on reguleeritud halduslepinguga.

Ristmikule lisanduv parempöörderada tuleb ellu viia juhul, kui hiljemalt planeeringu IV etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks ei ole realiseerunud AS Teede Tehnokeskuse projektis nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul. Olemasolevale riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ringristmikule rajada parempöörde lisarada Saku suunalt Hoiu tänavale vastavalt detailplaneeringu Lisa 9 näidatud lahendusele. Lisas 9 näidatud lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb ehitusprojektiga täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel.

Vastavalt Transpordiameti nõuetele kuulub ringristmik Hoiu tn ja riigiteele mahasõidurambi ristumiskohas väljaehitamisele koos riigitee planeeringu realiseerumisega, ringristmik ei kuulu käesoleva detailplaneeringu mahtu. Ringristmikule on koostatud põhimõtteline lahendus ruumivajaduse hindamiseks, mis on antud Lisas 10. Tegemist ei ole ehitusprojektiga vaid lisaga AS Teede Tehnokeskuse projektile nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul, mis näitab ära kuidas on võimalik lahendada Keldri 13 ja 15 ning Hoiu 14 ja 16 kinnistute ühendused rajatava eritasandilise riigiteega. Lahendust tuleb täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel.

5.4. Servituutide seadmine

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

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

5.5. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

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

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ ja arvestada Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele.

Elamute ja ühiskondlike hoonete projekteerimisel tuleb esmalt koostada radooniuring ja ohtliku radoonitaseme ilmnemisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Hoonete projekteerimisel välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga ja lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

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

Tulenevalt maa-aluste parkimiskorruste (kuni -4 m) kavandamisega, millega seoses võib tekkida vajadus põhjavee välja pumpamiseks, tuleb eelnevalt taotleda keskkonnaluba, kui ehitustööde ajal ületatakse põhjavee võtmisel veeseaduse § 187 punktis 2 toodud künnist, st võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³ ööpäevas.

5.6. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks

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

Elektrilevi OÜ:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Telia Eesti AS:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Telia Eesti AS sideehitiste ümberehitamiseks uues asukohaks, rekonstrueerimiseks samas asukohas taotleda uued tehnilised tingimused ja koostada vastav põhiprojekt.
- Projekti mahus arvestada, et enne Telia sideehitise ümberehitamist peab ümberpaigaldusest huvitatud isik sõlmima Telia Eesti AS-ga sideehitise ümberehitamise lepingu (kolmepoolse kokkuleppe), mille osapoolteks on Ümberpaigaldusest huvitatud isik, tööde teostaja ja Telia Eesti AS. Lepingu sõlmimiseks võtta ühendust Telia volitatud esindajaga: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/sideehitiste-hooldus/>;
- Juhul kui Telia sideehitise ümberehitamine on tehniliselt võimalik, kannab AÕS §158 lg 5 ja AÕSRS §152 lg 4 kohaselt kõik sideehitiste ümberehitamisega seotud kulud tööde teostaja ehk asjast huvitatud isik, k.a. uues sideehitise asukohas maakasutamise seadustamisega seotud kulud. Asendusrajatise on kavandatud ka eramaadele, vajalik on projektialusel ette seadustamine. Maakasutuse seadustamiseks Telia Eesti AS poolt volitatud isikute nimekiri lisatakse kolmepoolsele kokkuleppele. Telia Eesti AS väljastab olemasolevate kaablite ümberlülituse loa pärast asendusrajatise maakasutusõiguse dokumentide esitamist ja aktsepteerimist Telia infosüsteemis <https://geopank.elion.ee/>.

Aktsiaselts KOVEK:

- Keldri tn L2, L4, Keldri tn 6, Rahaveski, Möldre ja Hoiu tn L3 seatakse servituut või sundvaldus AS Kovek poolt.
- Kinnistutel, kus torustik on ehitatud teisiti kui servituut seatud, seab servituudid AS Kovek. Need kinnistud on: Hoiu tn 10a ja 10c, Vae tn 2c. Ülejäänud detailplaneeringule jäävate kinnistute torustikele servituudi seadmise organiseerib ja kulud kannab Arendaja.
- Detailplaneeringu alal on tagatud tuletõrjevesi 10 /s. Suurema vajaduse korral lahendada veevajadus mahutite baasil.
- Kanalisatsioonisüsteemis läbiviidavad uuringud teostatakse tehnovõrkude tööprojekti koostamise ajal. Vastavalt uuringute tulemustele lahendatakse tööprojektiga vajalikud ümberehitustööd. Lisaks lahendatakse Vae reoveepumpla asukoht (praegu tee all) ning selle rekonstrueerimine.
- Hoonete maa-alustel korrustel tuleb kanalisatsioonisüsteem lahendada uputuskaitsega (tagasilöögiklapp või muu sobiv lahendus)
- Sademevee kanalisatsiooni rekonstrueerimise sisu ja ulatus lahendada tehnovõrkude tööprojektiga.
- Maa-alustel korrustel peab sademeveele olema planeeritud uputuskaitse
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda projekteerimiseks tehnilised tingimused.
- Planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et olemasolev AS Kovek torustik peab toimima häreteta.