

PADULA JA METSA-PADULA KINNISTU DETAILPLANEERING

LAAGRI ALEVIK, SAUE VALD, HARJUMAA

TÖÖ NR: 22PAD

HUVITATUD ISIK:

Retori SK OÜ

Reg nr 11331740

Pärnu mnt 146, Tallinn 11317

Kontaktisik: Peeter Oja ja Reimo Metsküll

Tel +372 6518325

E-mail: peeter@retori.ee ; reimo@retori.ee

PROJEKTEERIJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ

reg nr: 11470542

Telliskivi 60/1, 10412 Tallinn

KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI

Tel: +372 53402476

e-mail: info@raamarhitektid.eu

SISUKORD

1.	ÜLDOSA	4
1.1	DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK.....	4
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA.....	4
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
1.5	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
2.1	OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	7
3.	PLANEERIMISLAHENDUS	8
3.1	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED	8
3.2	ARHITEKTUURINÕUDED	11
3.3	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	11
4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	12
4.1	JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE	12
4.2	TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE	12
4.3	PARKIMINE	13
5.1	HALJASTUS	15
5.2	HEAKORD	16
5.3	JÄÄTMEKÄITLUS	16
5.4	MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE.....	17
5.5	RADOON	18
5.6	KESKKONNAKAITSE	19
6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	20
7	TULEOHUTUS.....	21
8	TEHNOVÕRGUD.....	22
8.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	22
8.1.1	VEEVARUSTUS.....	22
8.1.2	KANALISATSIOON	23
8.2	SOOJUSVARUSTUS.....	26
8.3	GAASIVARUSTUS.....	26
8.4	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS.....	28
8.4.1	SIDEVARUSTUS	28
8.4.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	28

9	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	3
10	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	31

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM

KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜS

TUGIPLAAN M 1:500

PÕHIJONIS M 1:500

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

LISASKEEMID M 1:500

KANALISATSIOONI EELVOOLU SKEEM

LISAD

- Võrguvaldajate tehnilised tingimused:
 - AS Kovek 16.07.2024 tehnilised tingimused, mida on täiendatud 13.11.2024;
 - Adven Eesti AS 14.03.2024 tehnilised tingimused;
 - Telia Eesti AS 07.11.2022 tehnilised tingimused nr 37395569;
 - Elektrilevi OÜ 27.10.2022 tehnilised tingimused nr 429681.
- Padula ja Metsa-Padula, Laagri alevik detailplaneeringu liiklusriskide hinnang, koostatud 2025 ning täiendatud 2025. aastal. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 24141-01.
- Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostatud 11.09.2023. Koostaja LEMMA OÜ.

1. ÜLDOSA

Asukoht: Padula ja Metsa-Padula katastriüksused, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa.

1.1 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

Retori SK OÜ

Reg nr 11331740

Pärnu mnt 146, Tallinn 11317

Kontaktisik: Peeter Oja ja Reimo Metsküll

Tel +372 6518325

E-mail: peeter@retori.ee; reimo@retori.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60/1, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Saue Vallavalitsuse 06. märtsi 2024 korraldus nr 175;
- Planeerimisseadus;
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus;
- Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara”; Eesti Standard EVS 812-6:2011/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”, Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).
- võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamõõdubüroo GeoPoint OÜ poolt 2022. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 22-G500).

Padula ja Metsa-Padula, Laagri alevik detailplaneeringu liiklusringi hinnang, koostatud 2025 ning täiendatud 2025. aastal. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 24141-01.

Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, koostatud 11.09.2023. Koostaja LEMMA OÜ.

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on korterelamukvartali rajamine. Ehitusõigus määratakse kokku kaheksale planeeritavale korterelamu krundile, kahele äri- ja/või ühiskondlike ehitiste krundile, millest üks krunt jääb perspektiivse kohalike elanikke teenindava ühiskondliku hoone ehitamiseks ning üks tootmismaa krunt planeeritakse tehnorajatiste tarbeks. Kaks üldkasutatava maa katastriüksust reserveeritakse perspektiivse Tallinna ringraudtee tarbeks ning viis katastriüksust jäävad mänguväljakute, spordiplatsi, kelmumäe ning puhke- ja virgestusala tarbeks. Lisaks sellele moodustatakse uued tänavamaad.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 17,7 ha.

1.5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritav ala asub Saue valla üldplaneeringu alusel tiheasustuslalal, osaliselt korterelamumaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast.

Üldplaneeringu alusel peab elamualadel jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Käesolevas planeeringus on avalikult kasutatavateks rohealadeks planeeritud üle 65% kogu alast, millele lisanduvad veel

elu- ja äri ja/või ühiskondlike hoonete kruntidel asuvad rohealad ning kvartalisisesed kergliiklusteed.

Uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Kortereelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kokku kuni 220 korterit ehk koormusindeksiks on kavandatud 805. Kortereelamud on planeeritud ühe maa-aluse ning kuni nelja maapealse korrusega.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel tuleb detailplaneeringutes ja ehitusprojektides ette näha juurdepääs kallasrajale. Antud juurdepääs on detailplaneeringus tagatud.



Koostatud detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritud ala, mis koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega Padula kinnistust (katastritunnusega 72703:001:0444, suurusega 91 064 m²) ja maatulundusmaa sihtotstarbega Metsa-Padula kinnistust (katastritunnusega 72601:001:0996, suurusega 86 068 m²) asub Saue vallas, Laagri alevikus, Saue tee ja Tallinn-Pärnu-Ikla tee vahelisel alal. Kinnistute suuruste summa on 177 132 m².

Planeeritav ala piirneb põhjast ja loodest Saue teega, idast ja kirdest Vääna jõega, kagust, lõunast ja edelast Kummeli kinnistuga (katastritunnus 72703:001:0142), läänest Vaino-Mardi kinnistuga (katastritunnus 72703:001:0172), Vaino (katastritunnus 72703:001:0558) ja Mulla katastritunnus 72501:001:0207).

Planeeringuala keskmes asub Vana-Padula kinnistu (katastritunnus 72703:001:2110).

Planeeringuala suurus on ca 17,7 ha.

Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste vahele jääb Vana-Padula (72703:001:2110) maaüksus, mis on hoonestatud ning mille maakasutuse juhtotstarve on elumumaa.

Planeeritud ala lähedusse jääb Keila-Tallinn raudtee ja Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee.

Maa-ala on hoonestamata. Kinnistutel asuvad metsa- ja heinamaad. Saue tee äärne ala on suures osas kõrghaljastatud.

Planeeritav ala reljeef on tasane. Vana-Padula kinnistu ja Vääne jõe vahelisel alal asub kuni 2 m kõrgem ala. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoonete rajamistingimusi.

Padula ja Metsa-Padula kinnistud asuvad Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumis. Metsa-Padula kinnistut läbib Padula kraav (valgalaga kuni 10 km²). Padula kinnistut läbib elektrimaakaabelliin AXPk.4x120. Kinnistul asub ka polügonomeetriapunkt nr 1724.

Mõlema kinnistu suhtes kehtivad avaliku kasutusega Vääna jõest, kui üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogust, tulenevad kitsendused – kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja ranna ja kalda piiranguvöönd 100 m. Lisaks on Vääna jões läheliste kudemis- ja elupaigad.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringus on kavandatud kinnistud osaliselt ümber kruntida, määrata kruntidele maakasutuse sihtotstarbed ja ehitusõigus korterelamute, äri ja/või ühiskondlike hoonete ehitamiseks.

Planeeritud alal paiknevad krundid on ette nähtud kruntida ümber 20 krundiks, neist:

- 8 elamumaa sihtotstarbega krundiks 9 korterelamu püstitamiseks;
- 2 ärimaa ja/või ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundiks äri ja/või ühiskondlike hoonete püstitamiseks;
- 2 transpordimaa sihtotstarbega krundiks;
- 7 üldmaa sihtotstarbega krundiks;
- 1 tootmismaa sihtotstarbega krundiks reoveepumpla rajamiseks.

Detailplaneeringu üldkontseptsioon näeb ette planeeritud ala jagamist kaheks alaks:

1. Üldkasutatav roheala – planeeritud ala põhja-, lääne- ja idaalad. Suurimad üldkasutatavad rohealad on kavandatud Saue tee ja Padula kraavi vahelisele metsaalale ning Vana-Padula kinnistu ja Vääna jõe vahelisele osaliselt metsaga kaetud alale.
2. Korterelamuala ning elanikele suunatud teenuste ja äride ala (sh kohalikke elanikke teenindav ühiskondlik hoone, kaubandus ja teenindus, bürood, majutus vms). Vastavaid funktsioone kandvad hooned on planeeritud korterelamupiirkonna algusesse, peamise sissesõidutee äärde ning vahetult külgneva rohealadega.

3.1 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on korterelamukvartali rajamine. Ehitusõigus määratakse kokku kaheksale planeeritavale korterelamu krundile üheksa korterelamu püstitamiseks, kahele äri- ja/või ühiskondlike ehitiste krundile äri ja/või ühiskondliku hoone püstitamiseks ning üks tootmismaa krunt planeeritakse tehnoajalaste (kanalisatsioonipumpla) tarbeks. Kaks üldkasutatava maa katastriüksust reserveeritakse perspektiivse Tallinna ringraudtee tarbeks ning viis katastriüksust jäävad mänguväljakute, spordiplatsi, kelgumäe ning puhke- ja virgestusala tarbeks. Lisaks sellele moodustatakse uued tänavamaad.

Kruntidele pos 1 ja pos 10 on kavandatud kaks sihtotstarvet – äri- ja/või ühiskondlike hoonete maa. Hoonete täpne kasutusotstarve määratakse ehitusprojektis ning sellest tulenevalt täpsustatakse ka krundi maakasutuse sihtotstarve.

Krundile pos 1 on kavandatud äri- ja teenindushoone, majutushoone või sotsiaalteenuste hoone (nt hooldekodu, vanurite päevakodu vms). Võimalik on ka kavandada multifunktsionaalne hoone, mis pakub erinevaid äri-, teenindus- või sotsiaalteenuseid.

Krundile pos 10 on kavandatud kohalikke elanikke teenindav ühiskondlik hoone, mis on mõeldud erinevatele vanuserühmadele.

Hoonetele on planeeritud maa-alused korrused, tagamaks varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimaluse vastavalt Siseministeeriumis valmivale määrusele, millega kehtestatakse varjendi ja varjumiskohtade nõuded.

Samuti on planeeringus määratud piirkonnale sobilikud hoonestustingimused, võimaldamaks püstitada keskkonda sobiv hoonestus.

Elamute asetuse ning kuju puhul lähtutud eelkõige põhimõttest, et tagada hoonetele mugav juurdepääs avalikult tänavalt ning parkimisaladelt, tagada kõigile elamisühikutele kaugvaated ümbritsevatele rohealadele, tagada hoonetevaheline haljastatud õueala. Samuti oli eesmärgiks rajada läbimõeldud ning keskkonnasäästlik tehniline infrastruktuur.

Kavandatav tegevus ei sea kitsendusi kõrvalasuva Vana-Padula kinnistu kasutamiseks. Antud kinnistule on tagatud juurdepääs planeeritud avalikult tänavalt ning samuti otsene ligipääs avalikult kasutatavatele rohealadele. Samuti puuduvad Vana-Padula kinnistul kahjulikud või häirivad mõjud planeeritavale alale.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused tabelina:

pos nr	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete alune pind m ²	max korruselisus (vajadusel min)	hoone kõrgus (m)/ abihoone kõrgus (m)	hoonete arv krundil (sh põhihooneid***)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (krundi kasutamise sihtotstarvete liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse sihtotstarvete liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa m ²	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Korterite arv ja koormusindeks (kl)	Piirangud ja kitsendused
1	3961	1050	4/-1	16	1	Ä100 või Üh100**	Ä100 või Üh100**	4000	16/31***	-	MP HU V1 K1
2	3598	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/26*	26	AK MP HU
3	2910	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/27*	26	AK HU
4	2963	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	33/27*	22	HU
5	3608	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/26*	26	AK KU HU W11
6	7068	1800	4/-1	16	1	EK100	E100	6600	66/49*	44	KU HU E1
7	3622	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	42/31*	28	AK HU K1
8	2793	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	33/23*	22	AK HU V1 K1
9	3383	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/29*	26	AJ HU TV
10	6646	2000	3/-1	12 5	3 (1)	Ä100 või Üh100**	Ä100 või Üh100**	6000	30/33***	-	AK W1 HU E1 KS1
11	735	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU W11
12	1009	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU TV W11
13	9933	-	-	-	-	L100	L100	-	-/24*	-	A HU W11 W1 W2 LK G3 V1 V2 V3 K1 K2 D1 KS1 S1 E1

14	11050	-	-	-	-	L100	L100	-	-/90*	-	A PR HU W11 W1 W2 LK G3 V1 K1 K2 D1 S1 E1
15	24347	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A MP PRK1 PRK2 HU W1 LK V3 V1
16	7192	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU
17	6348	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU E1
18	23410	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A KJ1 KJ2 KJ3 HU RD1 RD2 RD3 K1 KS1 S1 LK K2
19	52294	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A MP KJ1 KJ2 KJ3 HU RD1 RD2 RD3 HU S1 W11 V2 G3
20	262	60	1	5	1	Th100	T100	60	-	-	HU
Σ	177132							39760	376/416*	220 KI 805	

MÄRKUS:

* parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti, sh 2/3 parkimiskohtadest on kinnistul ja 1/3 avalikult kasutataval alal

** kruntide pos 1 ja pos 10 puhul on lubatud ühiskondlike ehitiste maa või ärimaa sihtotstarve

*** parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti, parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud võimalusega korraldada ühiskondlikus hoones külastajatega üritusi ning sellest tulenevalt on kavandatud parkimiskohtade arv suurem.

MÄRKUSED:

A – avalik kasutus

AK – avalikult kasutatav tee

KU – ajutine teeservituudi vajadusega ala Kummeli kinnistu kasuks

AJ – servituudivajadus planeeritud alajaamale, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

TV – servituudivajadus planeeritud tänavavalgustuse jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

LK – servituudivajadus planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

W1 – servituudivajadus planeeritud või perspektiivsele 0,4 KV elektrikaablile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

W2 – servituudivajadus planeeritud või perspektiivsele 10 KV elektrikaablile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

W11 – servituudivajadus planeeritud tänavavalgustuskaablile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

S1 – servituudivajadus planeeritud sidekanalisatsioonile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

V1 – servituudivajadus planeeritud veetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

V2 – servituudivajadus planeeritud avariiveetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

V3 – servituudivajadus planeeritud toorveetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

K1 – servituudivajadus planeeritud reoveekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

K2 – servituudivajadus planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

KS1 – servituudivajadus planeeritud survekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

D1 – servituudivajadus planeeritud drenaažitorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

G3 – servituudivajadus planeeritud gaasitorustikule, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

PRK1 – puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R30 m

PRK2 – puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R30 m

PR – geodeetiline märk 1724 ja kaitsevöönd R3 m

MP – maaparandussüsteemi (Padula kraavi) kalda kaitsevöönd 1 m

KJ1 – Vääna jõe kalda kaitsevöönd 10 m

KJ2 – Vääna jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m

KJ3 – Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100 m

HU – Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

RD1 – perspektiivne raudteetrass

RD2 – perspektiivne raudtee kaitsevöönd 30+30 m

RD3 – perspektiivne raudtee sanitaarkaitsevöönd 60+60 m

E1 – servituudivajadus olemasolevale elektrikaablile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARBED (vt Maakatastriseadus § 18¹):

Ä – Ärimaa

E – Elamumaa

Üh – Sotsiaalmaa - Ühiskondlike ehitiste maa

T – Tootmismaa

L – Transpordimaa

Üm – Sotsiaalmaa - Üldkasutatav maa

KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED:

EK – Korterelamu

Ä – Ärihoone ja selle abihooned

L – Teed ja tänavad

Th – Tehnohooned ja -rajatised

Üh – Ühiskondlik hoone ja selle abihooned

Kavandatavad abihooned, sh alla 20 m² ehitisealuse pindalaga hooned, peavad paiknema hoonestusalal.

Peamine autode juurdepääsutee planeeritavale alale toimub Saue teelt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Planeeringualal asuvad geodeetilised märgid, mida peab säilitama või ümber tõstma. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust. Geodeetiline märk tuleb taastada või ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult märgi omanikuga.

3.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Peamised arhitektuurinõuded:

- Lahtine hoonestusviis;
- Kvartali hoonestus peab moodustama ühtse terviku;
- Kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust;
- Alal ei ole lubatud ehitada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil;
- Piirdeaed: korterelamukruntidele piirdeaedu ei ole kavandatud;
- Kohalikke elanikke teenindava ühiskondliku hoone piirdeaed: kuni 1,5 m kõrgune. Juhul kui antud krundile rajatakse lasteasutus, määratakse piirdeaia tüüp ja kõrgus vastavalt ohutuse ja turvalisuse nõuetele;
- Mänguväljaku piirdeaed: kuni 1,5 m kõrgune. Juhul kui mänguväljakule rajatakse pallimänguväljak, määratakse piirdeaia tüüp ja kõrgus vastavalt ohutuse ja turvalisuse nõuetele.
- Piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
- Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire;
- Haljastuses tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke, metsal säilitada selle looduslik ilme.

3.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Uute hoonete ehitamiseks koostada ehitusprojektid. Hoonete ehitusprojektides lahendada ka kinnistu heakord ja haljastus.

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti Standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Ala piirneb põhjast Saue teega ning alast lõunas asub Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee. Planeeringualast ca 415 m põhjasuunas asub Keila-Tallinn raudtee.

Juurdepääs planeeritud alale on kavandatud Saue teelt. Täpne juurdepääsude asukoht ja lahendus selgub ehitusprojektis. Läbi planeeritava ala on kavandatud avalikult kasutatavate teede võrgustik, mis tagab ka juurdepääsu kõrvalkinnistutele.

Olemasolev juurdepääs toimub Padula kinnistule Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt. Uus juurdepääs planeeringualale rajatakse Saue teelt. Planeeritud elamukvartali tänavavõrgustik on planeeritud nii, et avalikult kasutatavatel tänavatelt on tagatud juurdepääsud kõrvalasuvatele kinnistutele.

Padula kinnistule kavandatud krundile pos 5 on kavandatud servituudivajadusega ala, et ühendada planeeringualale kavandatud tänavavõrk Kummeli kinnistul asuva olemasoleva teega.

Kummeli kinnistul kulgev olemasolev ning Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega ühendatud tee ei ole mõeldud igapäevaseks kasutamiseks ja seda saab kasutada ainult eriolukorras – nt päästetehnikaga juurdepääsuks. Tee säilib, kuni tulevikus hakatakse ehitama perspektiivset teed, mis viib Tallinn-Pärnu-Ikla maanteeni.

Planeeringulahenduses on Saue teelt alguses saav kvartalisisene tee kavandatud kuni Kummeli kinnistuni, kust on edasi kavandatud perspektiivne tee, mis hakkab tulevikus kulgema kuni Tallinn-Pärnu-Ikla maanteeni.

4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritud teed projekteerib ja ehitab välja arendaja oma kulul.

Saue tee L3 kinnistule on kavandatud vasakpöörde rada koos möödasõidulaiendusega Laagri alevikust Saue linna suunas. Lisaks on planeeritud ehitada maakonnaliini bussipeatuse tarbeks bussitaskud, mis hakkavad paiknema mõlemal pool Saue teed. Nimetatud rajatiste katendiks on kavandatud asfaltbetoonkate (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, 5 cm + AC 32 base 8 cm, kogupaksusega 5+8 = 13 cm).

Planeeritud pikiparkimiskohad ja 12x12 m suurune überpööramisplats on kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm). Überpööramisplatsilt alguse saav kergliiklustee on kasutatav vajadusel ka mootorsõidukite liikluseks, kuna antud tee tagab ligipääsu Maidu katastriüksusele (katastritunnusega 72703:001:0559).

Planeeritud juurdepääsu- ja siseteed on kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% graniit, paksusega 6 cm), katendi laiusena vähemalt 7 m (v.a spordiplatsi juurde viiv sisetee, mille katendi laius peab olema vähemalt 5 m) koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega.

Planeeritud kergliiklusteed on kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% tardkivi, paksusega 5 cm), teekatte minimaalse laiusega 3 m.

Terviserajad peavad olema kaetud graniitsõelmete kattega (graniitsõelmed fr. 0-8 mm), teekatte minimaalne laius 2 m (koos vajalike aluskonstruksioonidega).

Teedest ja parkimisaladest vabaks jäävale krundiosale on rajatud muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil.

4.3 PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Nimetatud standardi alusel tuleb korruselamualale projekteeritavate korterelamute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.2 alusel. Uute elamute parkimisvajadus on 1,3 kuni 1,5 parkimiskohta. Seega keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta. Antud juhul on arvestatud 1,5 parkimiskohaga korteri kohta.

Kohalikke elanikke teenindava ühiskondliku hoone parkimisvajadus on standardi tabeli 9.1 alusel 1 parkimiskoht 200 m² brutopinna kohta. Hooldusasutuse parkimismatiiv on 1 parkimiskoht 250 m² brutopinna kohta.

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Korterite arv	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Ä100 või Üh100	-	4000/250 = 16	31**
Pos 2	EK100	26	26*1,5 = 39	26*
Pos 3	EK100	26	26*1,5 = 39	27*
Pos 4	EK100	22	22*1,5 = 33	27*
Pos 5	EK100	26	26*1,5 = 39	26*
Pos 6	EK100	44	44*1,5 = 66	49*
Pos 7	EK100	28	26*1,5 = 42	31*
Pos 8	EK100	22	22*1,5 = 33	23*
Pos 9	EK100	26	26*1,5 = 39	29*
Pos 10	Ä100 või Üh100	-	6000/200 = 30	33**
Pos 13	L100		-	24
Pos 14	L100		-	90
Planeeritaval alal kokku:			376	416**

MÄRKUS:

* parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti, sh 2/3 parkimiskohtadest on kinnistul ja 1/3 avalikult kasutataval alal

** parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti, parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud võimalusega korraldada ühiskondlikus hoones külastajatega üritusi ning sellest tulenevalt on kavandatud parkimiskohtade arv suurem.

Parkimiskohtade arvu ja asukohta täpsustatakse ehitusprojekti, milles määratakse korterite arv ning äri ja/või ühiskondlike ruumide suurus ja kasutusotstarve.

Parkimisala ning sissesõidud tuleb kavandada võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga maksimaalselt haljastust säilitades.

Parkimisalad katta soovitavalt sademevett läbilaskva, laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Parklatesse tuleb kavandada öli- ja liivapüüdurid.

Korterelamu kruntidel näidatud varikatuste asukohta võib sõltuvalt parklate lahendusest ning parkimiskohtade paigutusest ehitusprojektis muuta. Kortermajade kruntidele planeeritud parklad on soovitav ligikaudu 50% ulatuses kortermaja hoonealusest pinnast lahendada kaetud parkimisena (ei pea olema hoonete all). Katusetaimestiku kasutamisel peab see olema kohastunud vastavatele tingimustele ja tagatud selle pikaajaline püsimine.

Nõuded elektriautode laadimiskohtadele:

- Elamud: kui parkimiskohtade arv ületab 10, tuleb elamute puhul tagada, et igale parkimiskohale on paigaldatud elektriauto laadimise juhtmetaristu. milleks on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks.
- Mitteelamud: mitteelamute puhul peab olema tagatud vähemalt üks elektriauto laadimispunkt. Lisaks tuleb paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

5.1 HALJASTUS

Detailplaneeringus on kavandatud olemasoleval Metsa-Padula kinnistul kasvav kõrghaljastus ehk olemasoleva metsa-ala valdavalt säilitada. Metsa-alal kasvavat kõrghaljastust on vajalik vähesel määral likvideerida juurdepääsutee rajamiseks. Hoonestus on kavandatud kõrghaljastusest vabadele aladele.

Olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused tuleb säilitada ehitustööde ja hoonete ekspluatatsiooni ajal ning mitte muuta puude kasvualas maapinna kõrgust. Säilitatavate puude läheduses mullatöid teostades tuleb võimalikult vältida suuremate juurte ja tüve vigastamist.

Kinnistute täpne haljastus antakse eelprojekti mahus. Puid ja kõrgeid pöösaid ei tohi istutada kraavi kaldakaitsevööndisse ja tee nähtavuskolmnurkade alale. Istutatavad pöösad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv liigitüüpilised. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Kõrghaljastus tuleb rajada hoonetest vähemalt 6 m kaugusele (oleneb puu liigist). Tuleb järgida ka kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimaluse korral säilitada. Ehitustööde käigus paigaldada puudele tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

- Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada piirkonda sobiv uushaljastuse lahendus.
- Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule.
- Haljastuse kavandamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi.
- Täiendavate tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kõrghaljastuse säilitamise printsiibist. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.
- Detailplaneeringus kavandatud ehitistele ette jääva haljastuse likvideerimisel nähakse ette asendusistutus Saue valla poolt määratud mahus. Täiendavad haljastuse rajamise asukohad ja puude liigid määratakse ehitusprojekti staadiumis. Puude raie ja asendusistutus kooskõlastatakse valla keskkonnaspetsialistiga. Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 määrusega nr 5 (vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/431122021013>).
- Puude istutus peab toimuma vastavalt EVS standardile „Puittaimed haljastuses“. Hekipuudena ei ole lubatud istutada elupuid, vaid peab eelistama Eesti loodusele omaseid liike.
- Arendaja võtab endale kohustuse planeeringualale kavandatava madal- ja kõrghaljastuse rajamisega haljastuse hoolduskohustuse puude ja pöösaste osas kaheks (2) aastaks, st puude ja pöösaste kastmine, väetamine, hoolduslõikus, vajadusel istikute väljavahetamine jms. Korterelamute kinnistutel kehtib haljastuse hoolduskohustus kuni korteriühistute moodustamiseni.

5.2 HEAKORD

Krunt on kavandatud peale planeeritud ehitustööde teostamist heakorrastada ja haljastada. Hoonete ümber, teedest vabadele õuealadele on kavandatud rajada kõrghaljastus koos madalhaljastuse ning lillemuruga.

Suur osa planeeritud alast on kavandatud säilitada rohealadena.

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Piirdeaed on lubatud paigaldada kohalikke elanikke teenindava ühiskondliku hoone krundile ning mänguväljakutele:

- kõrgus kuni 1,5 m. Juhul kui krundile pos 10 rajatakse lasteasutus, määratakse piirdeaia tüüp ja kõrgus vastavalt ohutuse ja turvalisuse nõuetele. Juhul kui mänguväljakule rajatakse pallimänguväljak, määratakse piirdeaia tüüp ja kõrgus vastavalt ohutuse ja turvalisuse nõuetele;
- kujundus ja kõrgus peab lähtuma piirkonna hoonete arhitektuurilisest lahendusest.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

5.3 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.

Olmejäätmete kogumine toimub oma krundil.

Olmeprügi kogutakse kinnistu parkla juures olevatesse sorteeritavate jäätmete mahutitesse. Jäätmekonteineritena kasutada süvamahuteid. Mahutite tühjendamine toimub jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Jäätmete tekkekohal liigiti kogumine on ainus viis tagada erinevatele jäätmetele parem ringlusessevõtu võimalus.

Juhul, kui hoonete ehitustööde käigus tekivad jäätmed, tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Ehitusjäätmete teisaldamisel kasutada mittetolmavaid meetodeid (koormate katmine, tolmu sidumine veega jne).
- Jäätmed anda üle vastavat jäätmekäitlusluba omavale jäätmekäitlejale.
- Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatakse tähistatud mahuteid vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele 0,6 m³ kuni 10 m³ mahutit, paigaldatud jäätmevedaja poolt.

- Mahukad ehitusjäätmel, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Kuni üleandmiseni ladustada jäätmel krundi piires.
- Vähemalt nelja (4) liiki jäätmel (segaolmejäätmel, biojäätmel, papp ja paber, pakendijäätmel) peab olema võimalik kohapeal ära anda.
- Ehitusjäätmel käitlemise dokumente tuleb säilitada vähemalt kaks (2) aastat.
- Ehitustöödel tekkivate jäätmel kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma järgmistest dokumentidest:
 - Jäätmeseadus
 - Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Ehitusprojektis täpsustatakse süvamahutite asukohta. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Pinnasele avaldatakse kohati olulist negatiivset mõju seoses uute hoonete ja neid teenindavate rajatiste jms rajamisega – ehitiste ja rajatiste alla jääv pinnakate kooritakse. Nimetatud tegevused on reeglina lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud. Tehnovõrkude rajamisel võivad mõjud olla ka pöörduvad, kui pinnakate (ja haljastus) taastatakse. Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

5.4 MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

Liiklusmüra olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati auto- ja rongiliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused ning liiklusmüra ning vibratsiooni hinnang (koostaja Kajaja Acoustics OÜ, kuupäev 12.07.2024, töö nr 24141) (vt LISA 1).

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria sihtväärtuste nõuded on täidetud.

Planeeritavad lähimad eluhooned paiknevad Saue teest ca 115 m ning Tallinna-Pärnu-Ikla teest ca 430 m kaugusel, mis on piisav vahemaa võimaliku autoliiklusest põhjustatud maapinna vibratsiooni sumbumiseks. Planeeringuala asub raudteest ca 415 m kaugusel, jäädes seega raudteeliiklusest põhjustatud vibratsiooni mõjualast välja.

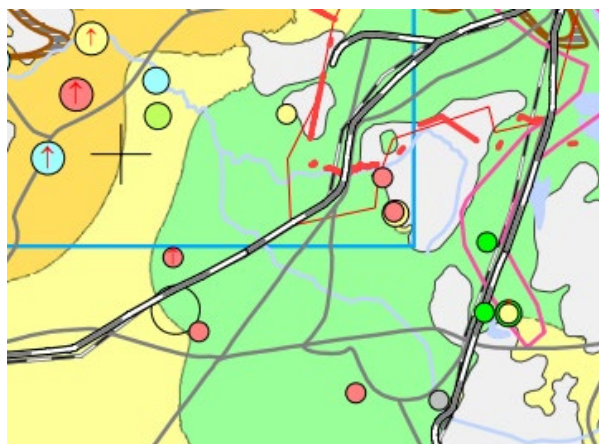
Planeeringuala läbib ka perspektiivse raudtee koridor. Hetkel täpsemad andmed raudtee täpse asukoha, tehnilise lahenduse, võimalike rongitüüpide, rongide liiklussageduste jne kohta puuduvad. Perspektiivse raudtee projekteerimisel tuleb tagada antud hetkel kehtivate keskkonnamüra ning vibratsioonitasemete nõuete täitmine raudteega piirnevatel aladel. Samuti tuleb raudteega piirnevate müratundlike hoonete puhul arvestada perspektiivse raudtee võimalusega ning kavandada hooned ja avatäited piisava heliisolatsioonivõimega tagamaks müra normtasemed siseruumides.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseruumidele kehtivate müranormide järgimine vastavalt sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §-ile 6 lg 1. Nimetatud määruse § 6 lg 4 järgi on nii elamutele, büroo- ja haldushoonetele kui kaubandus ja teenindusettevõtetele määrusega kehtestatud helirõhu normtasemete arvsuurused arvestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele, samas ruumides, kus on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmiste teostamisel avatud.
- Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
- Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30...35$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrumade tasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrumade tasemest. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

5.5 RADOON

Tegu on normaalse radoonitasemega pinnasel asuva alaga (vt väljavõte Harjumaa radoonikaardist).



PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

Red	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i>
Orange	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i>
Yellow	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i>
Light yellow	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i>
Green	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i>
Blue	Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i>

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada radooniohu vältimise meetmed, mis on määratud Eesti Standardiga EVS 840:2023.

5.6 KESKKONNAKAITSE

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneeringuga ei soovita kavandada tegevust, mis põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ning vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne kumulatiivset ega piiriülest mõju. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn ja ei põhjustata olulisi negatiivseid tagajärgi. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulist negatiivset mõju planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele.

Kuna sademevesi on planeeritud juhtida Padula kraavi, on planeeringu koostamise käigus analüüsitud vajalikke meetmeid, mis välistavad täiendava olulise veekvaliteedi muutuse (hajureostuse suurenemise oht) Vääna jõe elupaigatüübile.

Sademevee juhtimine Padula kraavi ei põhjusta täiendavat olulist veekvaliteedi muutust või hajureostuse suurenemist, kui rakendatakse järgmisi meetmeid:

- Sademevee puhastamine enne kraavi juhtimist, kasutades puhastussüsteeme (nt liiva- ja õlipüüdjad). Parklatesse õli- ja liivapüüdurite kavandamine.
- Sademevee voolu ja mahtude reguleerimine, et vältida ülekoormust ja erosiooni.
- Regulaarne kraavide ja puhastussüsteemide hooldus ja jälgimine, et tagada nende töökindlus.
- Pidev vee kvaliteedi jälgimine ja kiire reageerimine, kui märgatakse saasteainete taseme tõusu.

Kavandatud meetmed aitavad tagada, et Vääna jõe elupaikade ökoloogiline seisund ei halvene ja vee kvaliteet oluliselt ei muutu.

Negatiivne mõju Padula kraavile ja sealt Vääna jõe võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja (pinnase)vette sattumise kas ehitus- või kasutusetapis (näiteks läbi võimaliku potentsiaalselt reostunud sademevee juhtimise kraavi ilma seda vajadusel eelpuhastamata). Negatiivset mõju ehitusaegselt on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega. Seega tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masinate, seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlike aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse.

Uue kraavi rajamisel tuleb ehitustööde käigus ja edasistel kraavi äärsetel hooldustöödel vältida kallaste kahjustamist ning ehitusjäätmete ja heljumi sattumist kraavi.

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Turvalisuse olemasolu on tänapäeva inimese üks põhinõudmisi elu- ja töökeskkonna valikul, mistõttu on planeerimise üheks probleemiks saanud kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ehk kuritegevuse väljatõrjumine planeerimisvõtete abil.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- krundi piirile kavandatud piirdeaed.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

7 TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu kõigi hoonete neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus kõrvalkruntidel asuvatest hoonestest on ≥ 8 m ning kuja on täidetud.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Juhul, kui planeeritud krundi välise tuletõrjevee vajadus on üle 10 l/s, siis projekteeritakse krundile lokaalne tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga.

8 TEHNOVÕRGUD

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud AS Kovek 16.07.2024 tehnilised tingimused, mida on täiendatud 13.11.2024. Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostas Merindorf OÜ (töö nr 022036).

Põhilised ehitustööde mahud (planeeritud ühistorustikud)

- veetorustik 1,41 km;
- toorveetorustik 0,55 km;
- reoveekanaliseerimisitorustik:
 - isevooline torustik 0,75 km;
 - survetorustik 1,75 m;
- reoveepumpla;
- sademeveekanaliseerimisitorustik, drenaažitorustik;
 - isevooline torustik 1,65 km.

8.1.1 VEEVARUSTUS

AS-il Kovek puuduvad käesoleval ajal detailplaneeringuala teenindamiseks vajalikud torustikud ja rajatised, ala ÜVK lahendamise eelduseks on Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja jne detailplaneeringu ala (edaspidi Saeveere arenduse) ÜVK torustike ja rajatiste lahendamine. Padula ala ÜVK lahenduse eelduseks on Saeveere arenduse torustike ja rajatiste olemasolu.

Laagri aleviku Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste läheduses puudub käesoleval hetkel AS Kovekile kuuluv ühisveevärgi torustik. Torustik rajatakse Saeveere arenduse tarbeks, mida saab kasutada ka Padula ala teenindamiseks. Torustik nähakse ette ringvõrgu põhimõttel, ühendusega Saeveere veetorustikega vähemalt kahes, üksteisest piisaval kaugusel olevas punktis.

Piirkonna tarbeks on veevarustus tagatud Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Möisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (Saeveere arendus) kavandatavast uuest veetöötusjaamast. AS-i Kovek poolt lubatav ööpäevane kogus: $Q = 80 \text{ m}^3/\text{d}$ ja 5 l/s .

Piirkonda varemplaneeritud Saeveere arenduse veetöötusjaama veehaarde rajamiseks on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud detailplaneeringualale kaks puurkaevu (üks Cm-V ja üks O-Cm veekihist), üks tehnohoone piirdeaiaga, juurdepääsutee ning toorvee torustik, mis suundub planeeritavasse veetöötusjaama. Toorvee torustik võib asuda samas kaevikus koos muude torustikega. Puurkaevude teenindamiseks on kavandatud tugevdatud pinnasega teed. Puurkaevud on ette nähtud ümbritseda ohutuse tagamiseks võrkaia. Padula alale jääva veehaarde osa täpne lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringuala olmevesi on lahendatud Pärtli kinnistu (Saeveere arendusala) perspektiivset veesüsteemist. Lisaks on ette nähtud perspektiivne veetoru V2 ühendamise võimalus Saue tee De160 mm olemasoleva veetorustikuga.

Veetoru ringistamise vajadus täpsustakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Moodustavate kinnistute jaoks on ette nähtud rajada veetorustikud Ø63-110 mm PE PN10, paigaldussügavus min 1,8 m maapinnast. Läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Planeeritav veehulk planeeringualale kokku on 135 m³/ööp, ca 11 l/s.

Vooluhulgad täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Katastriüksustele planeeritavate hoonete veevarustuseks tuleb projekteerida ühendustorustik De 110 mm kuni Pärtli katastriüksuseni. Liitumispunkti esialgne asukoht on näidatud AS Kovek 16.07.2024 tehniliste tingimuste lisas 1. Kinnistute ühendamiseks ühisveevärgiga tuleb projekteerida liitumispunktid (maakraan) 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole. Tänavatorustikud De 110 mm tuleb projekteerida soovitavalt transpordimaale väljaspoole sõidutee asfaltkatet paralleelselt kanalisatsioonitorustikuga ja ringistada.

Moodustatavate kinnistute veeühendused varustada sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab 1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil. Planeeritud hüdrantidest on tagatud välistulekustutusvesi 10 l/s.

Juhul kui planeeritud krundi välise tuletõrjevee vajadus on üle 10 l/s, siis nähakse krundile ette lokaalne tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga.

8.1.2 KANALISATSIOON

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Moodustatavate kinnistute kanalisatsiooniühendused varustatakse kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Padula ala teenindav reovee kanalisatsiooni torustik rajatakse Saueveere arenduse tarbeks, mida saab kasutada ka Padula ala eelvooluna. Reovee ärajuhtimiseks on vajalik projekteerida ja rajada kanalisatsiooni survetorustik Pärtli kinnistuni ning ühendada planeeritava Saueveere reovee peapumplaga.

Saueveere arenduse peapumpla koos survetorustikuga lahendatakse eraldi projektiga (Merindorf OÜ töö nr 023019; Pärtli kinnistu piirkondliku peapumpla ja survetorustiku projekt). Piirkondliku reovee eelvooluks on Redisel tänaval paiknev olemasolev reoveetorustik.

Padula alalt Saueveere peapumplani suunduv survetorustik lahendatakse kahe De 110 mm survetoruga, mida on võimalik hooldustööde ja remondi ajaks sektioneerida ja torude vahel

ümber suunata. Peapumplale nähakse ette maapealne tehnohoone koos reservgeneraatoriga. Madalama astme pumplad peavad olema varustatud generaatori ühendusvõimalusega. Kõik pumplad peavad ühilduma AS Kovek Scada kaugvalvesüsteemiga. Täpsem lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk kokku on 135 m³/ööp; 25 l/s.

Planeeringuala kruntide reovesi on ette nähtud kanaliseerida isevoolselt mööda planeeritud reoveetorustikke Ø160-250 mm kuni planeeritud kanalisatsioonipumplani KPJ-1. Pumpla jaoks on ette nähtud eraldi kinnistu. Pumpla kuju on 20 m. Planeeritud pumpla KPJ-1 juurde on ette nähtud rajada mahuti.

Planeeritud pumplast pumbatakse reovesi (5 l/s) mööda planeeritud survetorustikke 2xØ110 mm Saeveere arenduse peapumpla juurde. Saeveere peapumplasse saabuva ning Saeveere arenduse poole suunatava reovee hetkekoguste ühtlustamiseks tuleb kasutada puhvermahuteid Padula ala peapumpla juures. Puhvermahutite suurus täpsustatakse tööprojektiga. Saeveere peapumplasse lubatav reovee arvutuslik vooluhulk Padula arendusalalt on 3 l/s.

AS-i Kovek kanalisatsiooni süsteemi lubatav ööpäevane reovee kogus: $Q_{\max}=5$ l/s ja $Q=100$ m³/d. Saeveere peapumplasse lubatav reovee arvutuslik vooluhulk Padula arendusalalt on 3 l/s.

Peapumplasse saabuva ning Saeveere arenduse poole suunatava reovee hetkekoguste ühtlustamiseks tuleb kasutada puhvermahuteid Padula ala peapumpla juures.

Moodustatavate kinnistute kanalisatsiooniühendused varustatakse kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Kinnistute ühendamiseks ühiskanalisatsiooniga tuleb projekteerida liitumispunktid (kaevud) 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole.

Tänavatorustikud tuleb projekteerida soovitavalt transpordimaale väljaspoole sõidutee asfaltkatet ning paralleelselt veetorustikuga.

Torustike peale kaabelliine mitte planeerida (välja arvatud ristumised).

Maapinnast allpool asuvates ruumides asuv kanalisatsioon peab olema varustatud uputuskaitsega (nt tagasilöögiklapid), mis väldib tänavakanalisatsiooni ummistuse korral reovee tagasivoolu keldriruumidesse.

Sademevee korraldus

Kanalisatsiooni vastuvõtukoguse piiratuse tõttu on ette nähtud meetmed sademevee koguse piiramiseks reoveekanaliseerimisel, sh vett koguvatelt pindadelt sademevee äravool restkaevudega. Eelvooluna on kasutatud olemasolevat kraavitust.

Planeeringuala sademe-/drenaažvee eelvooluks on ala põhjaküljel paiknev olemasolev kraav. Planeeritud ala sademeveed on võimalik osaliselt imendada kruntide haljasaladel pinnasesse. Planeering annab võimaluse liigvete kogumiseks ning suunamiseks sademeveetorustikuga planeeritud ala piiril paiknevasse sademevee kraavi.

Sademeveesüsteemi juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandu-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (Lisa 1 „Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

Kogu ala drenaažvee kogused on 100 l/sek ja sademeveekogused on ca 1150 l/sek.

Planeeritud sõidutee kinnistult tulev sademevee kogus on ca 350 l/s.

Planeeritud tänava maa-alale on ette nähtud rajada sademeveetorustikud Ø200-560 mm.

Moodustatavate kinnistute sademeveeühendused on varustatud kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Ette on nähtud liiva- ja õlipüüdjad sademevee puhastamiseks enne loodusesse juhtimist. Samuti tuleb parklatesse kavandada õli- ja liivapüüdurid. Võimalusel juhtida planeeritud kinnistutel POS 6, POS 5, POS 4, POS 3; POS 2, POS 1 tulev sademevesi osaliselt nende kruntide ääres paiknevatesse kraavidesse. Lahendus täpsustakse järgmistes projekteerimistaadiumites.

Pinnasevee ärajuhtimiseks on planeeritud ala tänava-alale ka drenaažitorustik (tehnovõrkude koondplaanil „D1“).

Uute hoonete rajamiseks koostatakse ehitusprojekti staadiumis vertikaalplaneerimise lahendus. Krundisisesed sademeveed on planeeritud hajutada planeeringuala haljasaladele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele või teemaa-alale ei ole lubatud, et vältida võimalikke negatiivseid mõjusid naabruses asuvatele aladele. Samuti on elamukvartalile planeeritud sademeveekanaliseerimine ja drenaaž.

Kastmisvee tarbeks on tarbijate juurde kavandatud kastmisvee kogumismahutid, mida toidetakse sademete perioodil katustelt tulevast sademeveest. Vett koguvatelt tänavapindadelt vett kastmisvee mahutitesse juhtimine ei ole lubatud.

Sademevee kogumismahutid paigaldatakse tavaliselt vihmaveesüsteemide lõpp-punktidesse. Selle meetodi eesmärk on maksimeerida sademetest saadava vee kasutamine ja vähendada sademeveekanaliseerimisüsteemi koormust, eriti valingvihmade ajal. Vihmaveesüsteemidest saadud vesi kogutakse mahutitesse, et seda hiljem kasutada nt kastmisveena. Võimalik on kasutada nii maapealseid (vihmaveesüsteemidega integreeritud) kui ka maa-aluseid mahuteid. Mahutite konstruktsioon võimaldab neid paigaldada eri süsteemidesse ja hõlpsasti kohandada olemasolevate ehitustingimustega. Sademevee puhul on võimalik kasutada ka imbsüsteemi, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada.

Sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool kõrgeimat põhjavee taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8.2 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud kvartali soojusvarustuse lahendamine vajab täiendavat analüüsi ja erinevate võimaluste kaalumist, et tagada efektiivne, keskkonnasõbralik ja majanduslikult tasuv soojusvarustus. Arvestades erinevaid lahendusvõimalusi, on kaalutud mitmeid variante, sealhulgas gaasivarustusel põhinevad süsteemid, soojuspumpade lahendused ning muud tehnoloogiad, mis vastavad piirkonna vajadustele ja võimalustele.

Küttesüsteem on kavandatud lahendada lokaalselt ehk krundipõhiselt, et tagada paindlikkus ja tõhusus. Selline lähenemine võimaldab optimeerida energiatõhusust ja vähendada soojuskao riske, sest iga korterelamu või kvartali küttesüsteem saab olla kohandatud vastavalt konkreetsele hoonele ja selle eripäradele. Lisaks on selline lahendus lihtsam hallata ja kohandada vastavalt piirkondlikele nõudmistele.

Ehitusprojekti staadiumis toimub täiendav analüüs ja täpsustamine, et valida sobiv kütteleahendus, arvestades kõiki tehnilisi, majanduslikke ja keskkonnavalaseid tegureid. Samuti võetakse arvesse korterelamukvartali tulevaste elanike võimalikke vajadusi ning küttesüsteemi pikaajalist töökindlust ja hoolduskulusid.

Lõppkokkuvõttes on eesmärgiks tagada elukeskkonna mugavus ja energiatõhusus, võimaldades soojusvarustuse paindlikku ja säästlikku lahendamist.

Hoonete kütteleahenduse projekteerimisel arvestatakse, et antud lahendus vastab kehtivatele õigusaktidele, planeeringutele ning tagab normatiivsed müra-, vibratsiooni-, insolatsiooni- jm tervisekaitsenõuded.

8.3 GAASIVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Adven Eesti AS 14.03.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse koostas DEM Projekt OÜ (töö nr 6720/24).

Võrguvaldaja tehnilistes tingimustes on sätestatud järgmine tingimus: „Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute jaoks planeerida B-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Saue tee L1 kinnistul piki Saue teed kuni sama tee ja Padula kraavi ristumiskohani, seejärel piki Padula kraavi serva kuni moodustatava transpordimaa kinnistuni nr 13 ning edasi piki moodustatavaid transpordimaa kinnistuid kuni kõikide moodustatavate kinnistute piirideni, millele on planeeritud hoonestus, ning detailplaneeringu ala piirideni.“

Erinevalt tehnilistes tingimustes kirjeldatud lahendusest on kavandatud muudatused, kuna käesolevas lahenduses on tehnovõrgud planeeritud tänavamaale. See muudatus on tehtud eesmärgiga vältida servituudialade tekkimist erakruntidele ning tagada tehnovõrkude hoolduseks ja ekspluatatsiooniks parim ligipääs. Lahendus on võrguvaldajaga kooskõlastatud.

Planeeritav gaasitorustik algab ühendamisest olemasoleva B-kategooria gaasitoruga Saue tee kinnistul (kat 72703:001:0549).

Detailplaneeringu järgi ettenähtud 10 kinnistut, mis tarbivad gaasi –

- POS 1 – ärimaa – arvutuslik tarbimine on kuni 20 m³
- POS 2 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 3 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 4 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 5 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 6 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 30 m³
- POS 7 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 8 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 9 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 10 – ärimaa – arvutuslik tarbimine on kuni 20 m³

Iga kinnistu ette paigaldatakse liitumispunkt – maakraanid. Plasttorude ja detailide ühendamine toimub elekterkeevismuhvidega. Keevisõmblused enne visuaalset kontrolli puhastada. Plasttorude ja detailide keevitust võib teostada temperatuuril 0°C.....+45°C. Vihmase, lumise, külma ja kuuma ilma korral tuleb kasutada telki. Keevituskohas ei tohi toru ovaalsus olla suurem kui 1,5% toru välisdiameetrist. Polüetüleen suure soojuspaisumise tõttu peab torustik olema paigaldatud küllaldase lõtvusega, et võimaldada kokkutõmbumist. Toru käändekohtades ei tohi olla sisselõikeühendusi.

Moodustavate kinnistute jaoks tuleb projekteerida gaasitorustikule liitumispunktideni maakraanid, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Projekteeritavale gaasitorustikule tuleb ette näha servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb jälgida, et puude kaugus gaasitorustikust on vähemalt 2 m.

Minimaalne painutusraadius on 50x Dn. Maa-alune gaasitorustik paigaldada lahtisel ja kinnisel meetodil. Kogu torustik paigaldada koos märkekaabliga (NYY-0 2*2,5).

Tagada normikohased vahekaugused projekteeritavate kommunikatsioonide ristumisel ja rööpkulgemisel. Minimaalne kaugus (m) vertikaalsuunas gaasitorustiku ja teiste tehnovõrkude ristumise korral on:

	Veetoru	Kanaliseatsioon	Gaasitoru	Elektrikaabel	Sidekaabel
PE-gaasitoru	0,15	0,20	0,1	0,3	0,1

Minimaalne kaugus (m) horisontaalsuunas gaasitorustikust kuni teiste tehnovõrkudeni on:

	Veetoru	Kanaliseatsioon	Gaasitoru	Elektrikaabel	Sidekaabel
PE-gaasitoru	0,5	1,0	0,3	1	0,5

Maa-aluse torustiku rajamissügavus maapinnast toru peale on ~1,0 m. Maa-alune gaasitorustik rajada 10 cm paksusele liivapadjale. Kaeviku esmatäide teostada 10 cm paksuselt liivaga. 40 cm kõrgusele gaasitorustiku peale paigaldatakse märkelint. Torustiku ümbritsevas kihis ei tohi olla teravaservalist materjali.

Välisgaasitorustikule tehakse kombineeritud surveproov (tihendusele ja tugevusele) rõhuga 7,5 bar kas õhu või lämmastikuga kestvusega 12 tundi. Lubatud rõhulang 0 bar.

8.4 ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS

8.4.1 SIDEVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Telia Eesti AS 07.11.2022 tehnilised tingimused nr 37395569. Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse koostas ProSystem OÜ (töö nr P816).

Sidekanalisatsiooni sisend on planeeritud lähtuvana sidekaevust nr 18336 (Saue tee L1, kat nr 72501:001:0057, transpordimaal).

Detailplaneeringuga on igale krundile ette nähtud 100 mm individuaalne sidekanalisatsioonisisestus planeeritavast põhitrassist. Sidekanalisatsiooni hargnemised põhitrassist teostatakse sidekaevudega (KKS tüüpi) või sadulharudega.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Telekommunikatsiooni liinirajatiste planeerimisel on eelistatud nende paigutamist avalikult kasutatavatele aladele (transpordimaa sihtotstarbega kruntidele ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele).

Sidekanalisatsiooni põhitrass tuleb projekteerida kahe-avalisena. Loodavate kruntide tarbeks tuleb projekteerida maa-ala siseste ühendusteede serva kaablikanaliseatsioon.

Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Ehitusprojekti koostamisel tuleb määrata meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

8.4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Elektrilevi OÜ 27.10.2022 tehnilised tingimused nr 429681. Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse koostas ProSystem OÜ (töö nr P816).

Elektrikoormuste tabel:

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/la (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Elektrilevi OÜ võrguga
1	Äri- või ühisk.hoone	200/315	1	liitumiskilp krundi piiril
2	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril

3	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
4	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
5	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
6	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
7	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
8	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
9	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
10	Äri- või ühisk.hoone	250/400	1	liitumiskilp krundi piiril
LJS	Tänavavalgustuse kilp	7/12	1	kilp alajaama juures
Planeeritava alajaama nr 1 arvutuslik elektrihoovus		997/1390 k=0,8 798/1250		

Objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud ühe planeeritava komplektalajaama 10/0,4 kV (trafod kuni 2x1000 kVA) baasil. Alajaama asukoht on ette nähtud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Planeeritava alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga olemasolevasse keskpinge maakaablistesse KPL27515 ("VOLDIKU" alajaama toitekaabel).

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Maakaablite koridori ei ole planeeritud ainult kruntide pos 7 ja pos 8 kõrval kulgevale ca 100 m pikkusele tänavamaalõigule. Antud tänavamaalõik on kavandatud selleks, et tagada kvartaalne ringliiklus ning vältida parklatest läbisõitu. Seetõttu puudub antud tänavamaalõigu osas vajadus maakaablite koridori planeerimiseks. Lahendus on võrguvaldajaga kooskõlastatud.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Planeeritud ja olemasolevate kaablite kaitsevöönd on 1 m kaabli teljest. Planeeringulahenduses on näidatud kaablite koridori laiused, kuid täpne kaablite arv määratakse konkreetsemalt edasise projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Tänavamaalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele metallmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Igast mastist on ette nähtud kuni kolm hargnemist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahu (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Alajaamatööprojekti koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ -i ettevõttestandardist ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

9 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitab kahjude tekkimise ajal Padula ja Metsa-Padula kinnistuid omanud isik.

10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu alusel moodustatakse krundid, sõlmitakse notariaalsed servituudilepingud ning kantakse kinnistusraamatusse detailplaneeringus määratud isiklikud kasutusõigused.

1. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu järgsed teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning liiklussõlmi ühendavad teed detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses.
2. Punktis 1 nimetatud detailplaneeringu järgsete teede valmimisel (kasutuslubade saamisel) kohustub Arendaja avalikuks kasutuseks vajalike teede kohta sõlmima Vallaga teeseaduse § 4 lg 3 alusel eratee avaliku kasutamise lepingu, milles nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus ning teehoiukulude kandja. Teede avalikku kasutusse andmise eest Vald eratee omanikule hüvitist tasuma ei pea. Kuni vastava lepingu sõlmimiseni kannab Arendaja kõik tee rajamise ja ekspluateerimisega seotud kulud.
3. Arendaja võõrandab punktis 1 nimetatud ja temale kuuluva, detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid kohealt peale tee väljaehitamist ja sellele kasutusloa saamist tasuta Vallale või juhul kui Vald avaldab selleks soovi.
4. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima, taotlema ehitusloa ja välja ehitama detailplaneeringu põhijoonisel viidatud kruntidele Pos 11, Pos 12, Pos 16 ja Pos 17 kavandatud puhke- ja rekreatsioonialad (spordi- ja mänguväljakud), krundile Pos 14 ettenähtud autoparklad ja kergliiklusteed, ning taotlema väljaehitatud spordi- ja mänguväljakutele, teedele ja parklatele kasutusloa.

Detailplaneeringu kehtestamise korral täidab järgmised kohustused:

1. Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama Detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.
2. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.
3. Arendaja kohustub projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja siseteed katendi laiusena vähemalt 7 m (v.a spordiplatsi juurde viiv sisetee, mille katendi laius peab olema vähemalt 5 m) koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega.
4. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm) kergliiklustee, teekatte minimaalse laiusena 3 m.

5. Arendaja kohustub oma kuludega rajama Saue tee L3-le asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, 5cm + AC 32 base 8 cm, kogupaksusega 5+8 = 13 cm), vasakpöörde raja koos möödasõidulaiendusega Laagri alevikust Saue linna suunas ning ehitama maakonnaliini bussipeatuse tarbeks bussitaskud, mis hakkavad paiknema mõlemal pool Saue tee L3.
6. Arendaja kohustub projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) ümberpööramisplatsi 12x12 m, pikiparkimiskohad ning tagama ligipääsu Maidu katastriüksusele (72703:001:0559).
7. Arendaja on nõustunud ja teadlik, et planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 4-korruselised, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 16 m, ning korterelamute juurde tuleb rajada madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja kõnniteed koos LED-optilise valgustusega enne esimesele hoonetele kasutusloa taotlemist.
8. Arendaja on nõustunud ja teadlik, et parkimiskohtade kavandamise arvestuses lähtutakse põhimõttest 1,5 kohta elamuühiku kohta, millest arvestuslikult üks parkimiskoht planeeringuala korteri kohta on arendajal õigus personaalse kasutuskorra alusel võõrandada. Arvestuslikult 0,5 parkimiskohta korteri kohta jäävad avalikku kasutusse (nn külaliskohad), võimalik on parkimiskohtade riskasutus ühiskondlike hoonete läheduses. Iga kortermaja sisse tuleb planeerida piisavas suuruses hoiuruum (soovitavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne).
9. Pooled lepivad kokku, et Arendaja kohustub kortermajade ja ärihoonete juurde rajama piisavas koguses hoiu- ja/või parkimisvõimalusi kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid jne). Iga eluaseme kohta tuleb arvestada 2 parkimiskohta jalgratastele.
10. Pooled on leppinud kokku, et Arendaja kohustub planeeringualale kavandama sotsiaalmaa krundi (krunt pos nr 10), mis antakse üle vallale. Arendaja kohustub krundi tarbeks välja ehitama tehnilise infrastruktuuri (juurdepääsutee koos kergliiklusteedega, parklad, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu jms). Arendaja võõrandab ettenähtud maaüksuse vallale kuue kuu jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.
11. Arendaja võib lisaks kortermajadele ja ühiskondlikule hoonetele planeeringualale kavandada ka korterelamuala elukeskkonda sobituva ärihoone, kui sellekohased üldplaneeringu tingimused on täidetud.
12. Arendaja on kohustatud planeeringualale kavandama avaliku ruumi (üldkasutatava maa krundid, põhijoonisel märgitud pos nr 11 ja 12 ning pos nr 15-19) ning rajama oma kuludega laste mänguväljaku, välijõusaali, spordiplatsi ja kelgumäe. Mängu- ja spordiväljakute lahendused tuleb enne ehitusloa taotluse esitamist kooskõlastada valla avaliku ruumi spetsialistiga.
13. Arendaja kohustub täitma punktis 12 nimetatud spordi- ja mänguväljakute rajamise kohustuse hiljemalt selleks ajaks, kui planeeringualale on väljastatud hoonetele (korterelamud) 50% kasutuslubadest.
14. Arendaja kohustub Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale kohe pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamöötmistöödeks kuluva mõistliku ajaga, aga mitte hiljemalt kui 6 kuu jooksul.
15. Arendaja võtab endale kohustuse planeeringualale kavandatava madal- ja kõrghaljastuse rajamisega haljastuse hoolduskohustuse puude ja põõsaste osas 2 aastaks, st puude ja põõsaste kastmine, väetamine, hoolduslõikus, vajadusel istikute

väljavahetamine jms. Korterelamute kinnistutel kehtib haljastuse hoolduskohustus kuni korteriühistute moodustamiseni.

16. Arendaja on teadlik ja kohustub lahendama Detailplaneeringualal sademevee ärajuhtimise kinnistutel, halvendamata naaberkinnistute niiskusrežiimi.
17. Arendaja on kohustatud peale Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale AS Kovek ning muud Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Arendajal ja vastavate teenuste pakkujal omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele.
18. Arendaja kohustub kõiki eelpoolloetletud tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt Detailplaneeringus ettenähtud Avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
19. Arendaja on teadlik ja nõustub, et Detailplaneeringukohased hooned (korterelamud ja ärihoone) saavad kasutusload alles siis, kui Arendaja poolt on täidetud hoonete kasutuslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate hoonete teenindamiseks vajalikud teed ja tehniline infrastruktuur ja nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald kasutuslube Detailplaneeringukohastele hoonetele (korterelamutele ja ärihoonele) ei väljasta.