

Töö nr. 340 - 11

Eksemplar nr. 1/6

Tellijä: Alliku OS AS, reg.kood 10030456
Kurvi tee 410, Alliku küla, Saue vald, Harjumaa 76401
juhatuse liige Reigo Ilu, tel. 6596276, 56633942
alliku@hotmail.ee

Töö täitja: OÜ Maaplaneeringud, reg.kood 10194910

**Harju maakond, Saue vald, Alliku küla
KURVI TEE 400 JA KURVI TEE 402
KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

**Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID**

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jürgen Vähi
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 10.2011.a.

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	4
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	5
SKEEM 1 Asukoha skeem Väljavõte Saue valla üldplaneeringust	6
SKEEM 2 Väljavõte Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringust	7
4. PLANEERIMISLAHENDUS	8
4.1. Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga ja muudatus, kavandatav tegevus, põhimõtted	8
4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	9
4.3. Veevarustus, tuletõrjevvevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk 10	
SKEEM 3 Väljavõte Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringust. Planeeringuala sidumine Vanamõisa ja Laagri arengupiirkonna perspektiivse ühisveevärgi, -kanalisatsioonisüsteemiga ja gaasivarustussüsteemiga.	12
4.4. Elektrivarustus ja side	13
SKEEM 4 Väljavõte Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringust Planeeringuala sidumine Eesti Energia Jaotusvõrguga	14
4.5. Gaasivarustus	15
4.6. Küte	15
4.7. Teed ja parkimine	15
4.8. Haljastus, keskkonnakaitse, tervisekaitse	16
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	19
4.10. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss	20

JOONISED

1. Lähteplaan M 1:500	joonis 1
2. Põhijoonis M 1:500	joonis 2
3. Tehnovõrgud M 1:500	joonis 3
4. Ruumiline illustratsioon	joonis 4

KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste tabel	
2. Põhijoonis-kooskõlastused (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	joonis 2a
3. Tehnovõrgud-kooskõlastused (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	joonis 3a

II OSA DP LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

LISAD

- 1. Lähtetingimused**
 - 1.1. Kinnistusregistri väljavõtted**
 - 1.2. Katastriüksuse plaanid**
 - 1.3. Maa-ala plaan**
- 2. Tehnilised tingimused**
 - 2.1. Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilised tingimused**
 - 2.2. Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused**

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

- 1. Detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldus 16.08.2011 nr 504**
- 2. Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta**
- 3. Ametlikud teadaanded detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta 31.08.2011, 02.09.2011**
- 4. Foto ülesriputatud algatamise teate kohta 09.2011**
- 5. Eskiislahenduse läbivaatamise taotlus 25.10.2011**
- 6. Detailplaneeringu ülevaatamise protokoll 28.11.2011**
- 7. Detailplaneeringu edasise menetlemise taotlus 07.02.2012**

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 16.08.2011.a. nr.504, Alliku küla, Kurvi tee 400 ja Kurvi tee 402 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Maa-ala plaan M 1:500, OÜ Optiset töö nr S-53/06, kaasajastatud OÜ EmPe Geodeesia töö nr 703, 2011.a., litsents 563MA;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla koostamisel olev üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;
- Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneering, OÜ Maaplaneeringud 2009;

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ehitustingimusi;
- kinnistute kruntimine;
- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud hoonealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal kinnistud	Kurvi tee 400 kinnistu (72701:002:1829), 11076m ² , tootmismaa; Kurvi tee 402 kinnistu (72701:002:1831), 12676 m ² , tootmismaa.
Planeeritavale alale juurdepääs	Hüüru-Saue maanteelt (T-11192)
Planeeritav ala piirneb	Suurekivi 1 kinnistu (72701:002:1421), Loo 1 kinnistu (72701:002:1519), Loo kinnistu (72701:002:0371), Loo tee lõik 1 kinnistu (72701:002:1847), Kurvi tee L5 kinnistu (72701:002:1846).
Geodeesia	Maa-ala plaan, M 1:500, 2011.a., koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef lääne-ida suunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 39,0 - 37,5.
Planeeritaval alal olevad hooned	Laut
Planeeritaval alal olevad teed	Tootmismaa-ala juurdesõiduteed ja platsid
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	0,4kV õhuliin ja maakaabel, side õhuliin, veetorustik
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Kinnistul puudub kõrghaljastus. Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Puuduvad

SKEEM 1**Asukoha skeem****Väljavõte Saue valla üldplaneeringust**

SKEEM 2**Väljavõte Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringust**

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga ja muudatus, kavandatav tegevus, põhimõtted

Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga ja muudatus

Kinnistud asuvad Saue Vallavalitsuse korraldusega 08.09.2009 nr 539 kehtestatud Alliku küla Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu koosseisus, millega anti Kurvi tee 400 (suurusega 1,1ha, sihtotstarve tootmismaa) kinnistule ehitusõigus kahe 2-korruselise tootmishoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 3300m², kõrgusega kuni 12m ning Kurvi tee 402 (suurusega 1,26ha, sihtotstarve tootmismaa) kinnistule ehitusõigus kahe 2-korruselise tootmishoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 3800m², kõrgusega kuni 12m.

Muudatusega liidetakse kaks kinnistut üheks tulevaseks kinnistuks, liidetakse kummalegi kinnistule planeeritud hoonestusala üheks tervikuks. Planeeritava krundi sihtotstarve, hoonete summaarne hoonealune pind ja hoonete arv ning hoonete kõrgus vastab kehtivale detailplaneeringule.

Kavandatav tegevus

Kavandatavaks tegevuseks on jätkata veiste pidamist olemasolevas Alliku farmikompleksis ning lisaks rajada lagunened farmi asemele uus veiselaut. Selle tegevusega kasvab tootmismahut orienteeruvalt 299-pealiselt karjalt 360-pealiseks. Sealjuures on 360 loomakohta arvestuslikult suurim loomade arv farmis. Kavandatavas laudas hakatakse veiseid pidama vabapidamisel, kus tekib vedelsõnnik. Kuna olemasolev sõnnikuhoidla on tahkesõnnikuhoidla, tuleb farmis tekkiva sõnniku käitlemiseks rajada ka üks täiendav vedelsõnnikuhoidla. Lisaks uue lauda, silohoidla ja sõnnikuhoidla rajamisele soovib arendaja rekonstrueerida ka kaks olemasolevat silohoidlat. Perspektiivis nähakse ette ehitada biogaasi kompleksi seadmed, milleks on kääriti, gaasi kogumise mahuti ja generaatoriruum.

Laudakompleks peab vastama kõikidele tänapäevastele keskkonna-, hügieeni- ja veterinaarianõuetele. Planeeringu elluviimisel tuleb võtta aluseks Alliku OS ja Saue Vallavalitsuse vahel 01.06.2006 sõlmitud Lepingus nr 94-05 toodud kohustused ning Saue Vallavalitsuse ja Priit Pari vahel 9.04.2007 sõlmitud Lepingus nr 16-8/66/2007 toodud kohustused.

Põhimõtted

Planeeringulahendus arvestab Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringuga, mille koostamisel arvestati Saue valla üldplaneeringuga (vt. skeem 1). Vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringule (vt. skeem 2) arvestatakse:

- Hüüru-Saue riigimaantee teekaitsevööndiga 50m ja sanitaarkaitsevööndiga 60m. Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilistele tingimustele ja kooskõlastusele on planeeritud hoonestusala kaugus sõiduteest üldjuhul vähemalt 20m. Olemasolevaid tootmishooneid, mis paiknevad maanteele lähemal kui 20m, võib rekonstrueerida samas mahus (vt. lisa 2.1.).
- tootmisala sisetänaava ääres on hoonestusala minimaalne kaugus 10m krundi piirist;
- hoonestusala kaugus olevast elamust on vähemalt 50m;
- tootmisala ja elamukrundi vahele on planeeritud kaitsehaljastus;
- juurdepääsud planeeringualale Hüüru-Saue maanteelt ja planeeritud tootmisala sisetänavalt;
- varemplaneeritud tehnotrasside lahendus.

4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Krundi ehitusõigus ja servituutide vajadus on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.4.9 ja joonis 2).

Tootmismaa (T)

Krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 30%. Krundile on planeeritud maksimaalselt 4 hoonet, suurima lubatud hoonealuse pindalaga 7100m².

Maksimaalne korruselisus - 2, kõrgus katuseharja peale - 12 m.

Arhitektuurset kujundust ja välisviimistlust reguleerivad tegurid on vabad.

Lahtine hoonestusviis, katuseharja suund paralleelne või risti kruntide külgedega, katusekalle 0 - 45°.

Kruntide piirete välisilme tänavafrendis peab moodustama ühtse terviku, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Teede ristmikel ei tohi piirded varjata nähtavust nähtavuskolmnurgas.

Krundile ulatub sanitaarkaitsevöönd olevast elamutest 50m, krundile on planeeritud kaitsehaljastuse rajamise kohustus põhijoonisel näidatud laiuses.

Põhijoonisel on näidatud soovituslik ehitatavate hoonete ja rajatiste paiknemine, juurdepääsud k.a. tuletõrjepääsud, põhilised liiklussuunad, parklate, jäätmekonteinerite paiknemine, piirded.

Krundi täpne planeering selgub vastavalt konkreetse tootmise iseloomule, ehitusprojekti koostamise käigus.

4.3. Veevarustus, tuletõrjerveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Veevarustuse lahendus on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele.

Perspektiivne veevarustus on ette nähtud lahendada ringsüsteemina kahepoolse toitega, ühelt poolt piki Hüüru-Allika maanteed (11185) ja Hüüru-Saue maanteed (11192) ühendusega Alliku küla Kotka teele rajatava DN 160 mm veetorustikuga, teiselt poolt piki Alliku-Laagri-Hüüru maanteed (11184) ühendusega Alliku küla Koidu elamurajoonis välja ehitatud 2xDN 160 mm veetorustikuga (vt. skeem 3).

Vastavalt AS Alliku OS-le kuuluva veepuurkaevu nr. 821 arengukavale on kaugemas perspektiivis Kurvi puurkaevu (nr. 821) veevarustussüsteem võimalik ühendada kogu piirkonna veevarustuse ringsüsteemiga.

Tootmiskompleksi veevarustus on planeeritud ringsüsteemina mööda sisetänavaid. Tehnovõrkude joonisele on kantud Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringujärgne veevarustuslahendus.

Kuni uue veevarustussüsteemi väljaehitamiseni lahendatakse veevarustus olevast veetorustikust.

Perspektiivse veetarbimise arvutamisel on võetud ettevõtetel keskmiselt $2\text{m}^3/\text{d}$.

Veetorustikud ehitada plasttorudest, planeeritud krundi piirile paigaldada sulgemisarmatuur.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustuse lahendus on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele torustikele paigaldatavatest maapealsetest hüdrantidest.

Tootmishoonete minimaalse tulepüsivusklassiga TP3 ja maksimaalse kubatuuriga üle $50\,000\text{m}^3$ arvutuslik kustutusvee kulu on maksimaalselt kuni 35 l/sek kolme tunni jooksul.

Konkreetsete hoonete tootmise iseloomule vastav tulepüsivusklass või tuletõkkesektiooni pindala määratakse VV 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega. Ehitusprojektidega täpsustatakse ka planeeritava ala kustutusvee vajadus, puuduv kustutusvee varu tagatakse krundisisiselt.

Alliku tootmiskompleksis paiknevad olevad tuletõrje veehoidlad säiluvad.

Tulekustutusvesi ehitatakse välja vastavalt EVS 812 osa 6.

Kuni uue veevarustussüsteemi väljaehitamiseni lahendatakse tuletõrjerveevarustus Alliku tootmiskompleksis paiknevatest olevatest tuletõrje veehoidlatest.

Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni lahendus on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele.

Perspektiivselt on reoveed ette nähtud suunata isevoolsena tootmiskompleksi maa-alale planeeritud kahte reoveepumplasse. Planeeringuala kanalisatsioonisüsteem ühendatakse piirkonna perspektiivse kanalisatsioonisüsteemiga, mis omakorda ühendatakse oleva kanalisatsioonitorustikuga Alliku küla Koidu elamurajoonis või Alliku küla Kotka teele rajatava kanalisatsioonitorustikuga (vt. skeem 3).

Kuni uue kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni lahendatakse kanaliseerimine krundisisesele. Reoveed suunatakse kavandatavasse lägahoidlasse.

Perspektiivse kanaliseeritava reovee hulga arvutamisel on võetud ettevõtetel keskmiselt 2m³/d.

Kanalisatsiooni rajamiseks tellida eraldi projekt.

Kuivendusvõrk

Planeeringualalt sademete ärajuhtimise lahendus on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele.

Eesvooluks on suuremale osale planeeringualast Vääna jõgi, lõunaosale Vanamõisa peakraav Eesvooludeni viivad olevad kuivendussüsteemi kraavid vajavad korrastamist. Planeeringualalt eesvoolu kraavideni on uute veejuhtmetena vaja rajada ca 340m sadevete transiitkollektorit ja ca 540m kraavi.

Kruntidelt ja tänavatelt on sadeveed võimalik ära juhtida sadevete ühenduskaevude ja sadevete transiitkollektorite kaudu. Tootmiskruntide sadeveed läbivad enne ühenduskaevudesse suunamist õli- ja liivapüüdurid.

Sadevete kanalisatsiooni rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

Kuni uue sadevete ärajuhtimissüsteemi väljaehitamiseni lahendatakse krundi sadevete ärajuhtimine oleva sadevete transiitkollektori kaudu.

SKEEM 3

Planeeringuala sidumine Vanamõisa ja Laagri arengupiirkonna perspektiivse ühisveevärgi, -kanalisatsioonisüsteemiga ja gaasivarustussüsteemiga M 1:20 000.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele (vt. skeem 4).

Alliku tootmiskompleksi maa-ala elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Tooma” ja „Suurekivi” 10/0,4kV alajaamade baasil.

Planeeringuala põhjaosas olevad 10kV õhuliinid nähakse ette asendada maakaablitega paiknemisega Hüüru-Saue maantee ja tootmiskompleksi sisetänavaaäres.

Kogu olev ja perspektiivne madalpingevõrk on ette nähtud 0,4kV kaabelliinidega tänavate ääres. Arvestuslik peakaitse igale planeeritud tootmismaa krundile on vastavalt tootmise iseloomule kas 3x100A või 3x300A. Liitumispunktide kaitseaparatuur täpsustub perspektiivse tootmise iseloomu täpsustumisel.

Liitumiskilbid on ette nähtud kruntide piirile.

Tänavate äärde on ette nähtud tänavavalgustus. Tootmisterritooriumi krundisisene valgustus lahendatakse krundikaupa tootmishoonete projekteerimise käigus.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Kuni uue elektrivarustussüsteemi väljaehitamiseni toimub krundi elektrivarustus vastavalt olemasolevale lepingule olemasolevast liitumiskilbist.

Side

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr 18543005, 01.02.2012.a. (vt. lisa 2.2.).

Sidevarustuse lahendus on vastavalt varemplaneeritud Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 539, 08.09.2009.a.). Varemkehtestatud detailplaneering on Elion Ettevõtted AS poolt kooskõlastatud 19. 04. 2007.a. nr. 5125158. Sidelahendust käesolevas detailplaneeringus muudetud ei ole. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule: Planeeritud sidevõrk on lahendatud lähtuvana Hüüru-Allika ja Hüüru-Saue maantee ristmikul olemasolevast sidetrassist. Pärast uue side maakaabelliini rajamist Hüüru-Saue maantee äärde, likvideeritakse tootmiskompleksi maa-alal kulgev side õhuliin.

Detailplaneeringuga on ette nähtud maakaabliga sisestus planeeritud krundile.

Sidevarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Kuni uue side maakaabelliini väljaehitamiseni on krundi sidelahendus ette nähtud raadiolahendusena.

SKEEM 4**Planeeringuala sidumine Eesti Energia Jaotusvõrguga**

4.5. Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahendus on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele.

Planeeringuala gaasivarustus on ette nähtud ühendusega olemasolevast AS-le Eesti Gaas kuuluvast B-kategooria jaotustorustikust Hüüru-Saue maantee ääres, planeeritud gaasimõõdusõlme kaudu (vt. skeem 3).

Planeeringuala varustamiseks gaasiga on planeeritud B-kategooria jaotustorustik (4 bar), A-kategooria jaotustorustikud (0,1 bar) ja gaasirõhu reguleerimiskappide asukohad piki Hüüru-Saue maanteed ja tootmiskompleksi sisetänavaid, kruntide piiride ja sõiduala vahele hargnemisega igale tarbijale.

Kruntide piirile nähakse ette maa-aluste sulgemisseadmete paigaldamine, mis jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks. Kõik planeeritavad gaasitorustikud on plasttorudest.

Gaasivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Kuni kogu Alliku tootmiskompleksi maa-ala gaasivarustuse väljaehitamiseni puudub planeeritaval krundil 1 gaasivajadus.

4.6. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.7. Teed ja liiklus

Teede ja liikluse lahendus on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele.

Planeeringuala tänavate liigitus on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003 Linnatänavad.

Planeeringuala tänavate liigitus:

- jaotustänavad on planeeringualal paiknevad ja piirnevad riigimaanteed (Hüüru-Allika maantee, 11185 ja Hüüru-Saue maantee, 11192);
- veotänavad on tootmiskompleksi sisetänavad;
- juurdesõiduteed.

Tootmiskompleksi maa-alale jäävate riigimaanteed teemaa planeerimisel on arvestatud standardis toodud jaotustänavade mõõtmetega projektkiirusel 50km/h, projekteerimise lähtetase rahuldav (vähim teemaa laius 18m).

Ristmikele on kantud liikluskorralduse põhimõtetele ja teede projektkiirusele vastavad nähtavuskolmnurgad.

Riigimaantee kaitsevöönd on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 60 m.

Riigimaanteed-jaotustänavate ääres on uue hoonestuse kaugus planeeritud 20m, veotänavate ääres vähemalt 10m.

Olemasolevad tootmishooned, mis paiknevad sõiduteele lähemal kui 20m, säiluvad, neid võib rekonstrueerida.

Riigimaanteed-jaotustänavate äärde on planeeritud kergliiklusteed (jalakäija+jalgrattur) laiusega 3,0m.

Veotänavate äärde on planeeritud kõnniteed (jalakäija) laiusega 2,0 m.

Kruntidele on näidatud olevad ja planeeritud juurdepääsud, tuletõrjepääsud, põhilised krundisisesed liiklussuunad ja väiksemate kruntide ühised liiklusskeemid

Tootmismaa krundil on näidatud parklate asukohad, parklakohtade arv on antud vastavalt asutuste parkimismatiivile.

4.8. Haljastus, keskkonnakaitse, tervisekaitse

Haljastus

Haljastus vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele.

Kuna planeeringuala on käesoleval ajal lage ala, siis tuleb suurt tähelepanu pöörata uue kõrghaljastuse rajamisele.

Olulise osa planeeringuala tulevases haljastusest moodustab oleva elamu ja tootmishoonete vahelisse sanitaarkaitsevööndisse 50m planeeritud kõrghaljastus-kaitsehaljastus.

Haljastus ei tohi varjata nähtavuskolmnurki tänavaristmikel.

Haljastuse täpsem paiknemine lahendatakse konkreetse tootmismaakrundi ehitusprojektiga.

Keskkonnakaitse, tervisekaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on vastavalt Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneeringu lahendusele. Alliku tootmiskompleksi maa-ala on planeeritud keskkonnaohutu tootmisprofiiliga ettevõtete rajamiseks.

Planeeringuga luuakse eeldus käesoleval ajal suhteliselt kaootilise tootmismaa-ala muutmiseks kaasaegseks korrastatud nn. tehnopargitüüpi alaks.

Olemasolevas laudas on 154 lehma, 35 vasikat (kuni 6 kuud) ja 110 mullikat (kuni 24 kuud). Planeeritav loomade arv kahe lauda peale kokku on 180 lehma, 50 vasikat ja 130 mullikat. See tähendab, et juurde tuleb lehmakohti 26, vasikakohti 15 ja mullikakohti 20. Kõiki loomakohti kokku saab olema 360. Olulise keskkonnamõjuga oleks veisefarm siis, kui saaks kasvatada rohkem kui 450 lüpsilehma või 900 kuni 24 kuu vanust noorveist. Kuna kavandatava tegevuse maht ei ületa keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud künniskogust, ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine kohustuslik.

Planeeringuga nähakse ette perspektiivis ehitatavad biogaasi kompleksi seadmed, milleks on kääriti, gaasi kogumise mahuti ja merekonteiner, milles asub generaatoriruum. Loomade allapanuna kasutatakse uues planeeritavas laudas kummimatte, mistõttu väheneb ka tekkiv sõnniku kogus. Seoses loomade pidamisega uues rajatavas laudas puhkelatrites, toodetakse kokku vedelsõnnikut 3280m³ aastas. Laudas tekkiv sõnnik (nii vedel kui tahe koos) kogutakse kokku lauda keskel asuvasse ristkanalisse, kust see valgub vahekaevu ja sealt edasi kogumiskaevu. Kogumiskaevu paigaldatakse lägapump, mis pumpab läga edasi betoonist või roostevabast metallist sõnnikumahutisse. Läga kaetakse lämmastiku lendumise vastu kas rapsiõli kihi või kergkruusaga, et leviks vähem lõhna ja sõnniku laotamise aegu oleks vajalike toitainete sisaldus põllule maksimaalne. Peale kääriti rajamist läheb läga kääritisse, kus käärimise protsessi tulemusel kogutakse kokku tekkinud metaanigaas, mis suunatakse edasi gaasimahutisse ja sealt edasi elektrigeneraatorisse, kus lõpp-produktina saadakse elekter. Olemasolevas sõnnikuhoidlas tekkiv aastane tahesõnniku kogus on 1100t/a, mida laotatakse põllule laoturiga. Uues laudas tekkivat vedelsõnnikut juhitakse paagiga varustatud traktorist pihusti abil otse mulda, mis seejärel küntakse (võimalusel sama masinaga) sisse, mistõttu haisu levimine on võrdlemisi minimaalne. Sõnniku laotamine toimub kevadel ja sügisel.

Kuna farmi eeldatavas mõjupiirkonnas ei asu ühtegi sama tegevusvaldkonnaga olulist ja märkimisväärset paikset saasteallikat, siis puudub olemasolevas olukorras teiste tegevustega oluline koosmõju keskkonnaseisundile. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus, sest detailplaneeringus esitatud tegevuse iseloom ei eelda seda. Eespool nimetatud ohtude vältimiseks on vajalik ehitusprojekti koostamisel täpselt kinni pidada Vabariigi Valitsuse 28. augusti 2001 määruses nr 288 "Veekaitse- ja sõnnikuhoidlatele ning

siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded” nõuetest.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- planeeringulahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta tootmishoonete ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju;
- detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada Kurvi tee 400 ja 402 kinnistutel keskkonda oluliselt reostava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH);
- uue lauda ehitamise tulemusena ei tohi suureneda ebameeldiva lõhna levimine väljapoole tootmis- ja ärimaa kinnistu piire, kuna kasutatakse kinnist sõnnikukäitlemise tehnoloogiat;
- välisõhku saastava tegevuse alustamiseks tuleb taotleda välisõhu saasteluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine;
- detailplaneeringu alal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereeziumide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid, tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara;
- tootmishoonete projekteerimisel on Saue Vallavalitsusel õigus nõuda täiendava keskkonnamõju hindamist enne ehitusloa väljastamist juhul kui ilmneb, et tegemist on siiski olulise keskkonnamõjuga tegevusega. Kui täiendava keskkonnamõju hindamise käigus ilmneb oluline negatiivne keskkonnamõju, on Saue vallal õigus keelduda sellisele ettevõttele ehitusloa väljastamisest. Ehitusluba on lubatud väljastada kui ilmnev keskkonnamõju on vähese ulatusega ja ei häiri oluliselt teisi selleks ajaks alal olemasolevaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke;

- kui ehitusprojektide koostamisel ja ehitiste püstitamisel järgitakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega negatiivset keskkonnamõju.

Arvestades, et kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Tuginedes eeltoodule on Saue Vallavalitsus seisukohal, et planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest, tegevuse iseloomust ja sellega kaasnevatest tagajärgedest lähtudes ei saa kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju pidada oluliseks ning seetõttu ei pea Saue Vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Vastavalt 1. jaanuaril 2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- territooriumi korrashoid ja õueala piirdega ümbritsemine;
- tänava-, hoovi- ja parklavalgustuse olemasolu;
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, kõrgete läbipaistmatute hekkide vältimine;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid;
- turvakaamerate paigaldamine;
- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine.

4.10. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest	kinnistu senine sihtotstarve
1	T	23752	Kurvi tee 400 Kurvi tee 402	T T

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	hoonealune pind m ²	täis-ehit. %	maksimaalne korruselisus/ maksimaalne kõrgus m	hoonete arv krundil	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid, kommentaarid
1	23752	7100	30	2 / 12	4	T	100	14200	TP3	tee kaitsevöönd ja san.kaitsevöönd, tootm.hoone kaugus elamust 50m, kaitsehaljastuse rajamise kohustus, side õhuliini kaitsevöönd ja servituudi seadmise vajadus

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
T	Tootmismaa	23752	100

Kurvi tee 400 ja Kurvi tee 402 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused

pos. nr.	kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, arvamused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	06.12.2011 nr. 4066	Kooskõlastatud. M. Olesk	Kaust 1 / 6 joonis 3a, seletuskiri lk 10 Kooskõlastused	
2	EE Jaotusvõrk OÜ	07.12.2011 nr. 9737335268	Kurvi tee 400 ja 402 kinnistute ja lähiala detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. M. Erik	Kaust 1 / 6 joonis 3a Kooskõlastused	
3	AS Eesti Gaas	06.12.2011	Kooskõlastatud. Gaasivõrguga võimalik liitumispunkt detailplaneeringualale paikneb Hüüru-Saue maanteel. A. Suimets	Kaust 1 / 6 joonis 3a Kooskõlastused	
4	Terviseameti Põhja talitus	20.12.2011 nr. 9.3-1/11195	Kooskõlastatud. Natalja Šubina	Kaust 1 / 6 Kiri	Laudakompleks peab vastama kõikidele tänapäevastele keskkonna-, hügieeni- ja veterinaarianõuetele. Ebameeldiva lõhna levimine väljapoole planeeringuala piire ei toimu, läheduses paiknevate puurkaevude joogivee kvaliteet ei halvene. Vt. seletuskiri lk. 18.
5	Veterinaar- ja Toiduamet	12.12.2011	Vastuskiri kooskõlastustaoitlusele. Matti Nautras	Kaust 1 / 6 e-mail	
6	Elion Ettevõtted AS	02.02.2012 nr. 18553587	Kooskõlastatud. Märkus: Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused. Rein Uustal	Kaust 1 / 6 Kiri	
7	<u>Maaüksuse omanik</u> Kurvi tee 400 kinnistu (72701:002:1829) ja Kurvi tee 402 kinnistu (72701:002:1831) AS Alliku OS Reigo Ilu 56633942 alliku@hotmail.ee	02.02.2012	Planeeringu lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 2a ja 3a	
8	<u>Naabermaauksuste omanikud</u> Loo mü (72701:002:0371) Alti Kirsi	04.02.2012	Planeeringu lahendusega nõus	Kaust 1 / 6 joonis 3a	

Peaarhitekt
LISAD

J. Vähi

