

**SAUE VALLAS
TURBA ALEVIKUS
JAAMA TEE 18 DETAILPLANEERING**

Töö nr. 030118

Tellija: SAUE VALLAVALITSUS
Algataja: NISSI VALLAVALITSUS
Huvitatud isik: Arendusmeister OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevustead:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 18
joonised 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 1.6 Kontaktvööndi analüüs

2 PLANEERINGULAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Krundi ehitusõigus
- 2.3 Liikluskorraldus
- 2.4 Parkimine
- 2.5 Piirded
- 2.6 Haljastus
- 2.7 Tehnovõrgud
 - 2.7.1 Veevarustus
 - 2.7.2 Kanalisatsioon
 - 2.7.3 Sademeveekanaliseerimine
 - 2.7.4 Elekter
 - 2.7.5 Soojavarustus
 - 2.7.6 Side

3 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 5.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 5.2 Tuleohutus
- 5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

6 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

KOOSKÖLASTUSTE TABEL

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:8000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Hoonestuse ja maakasutuse skeem M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude planeering M 1:500	leht 4
Elektri, vee, kanalisatsiooni ja kaugkütte liitumise skeem M 1:2000	leht 5
Ruumiline illustratsioon	

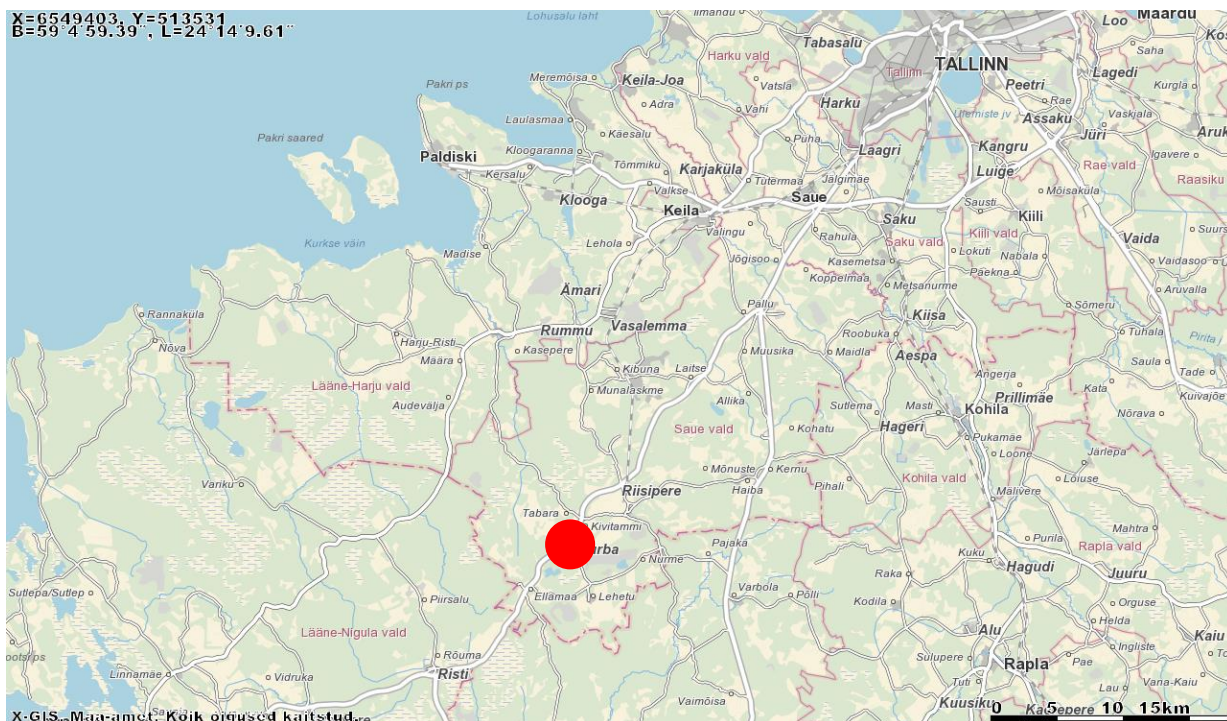
KSH

LISAD

SAUE VALLAS TURBA ALEVIKUS JAAMA TEE 18 DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****1. LÄHTESITUATSIOON****1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Turba aleviku põhjapiiril Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla nr 9 põhimaantee ääres.

Planeeritava ala suurus ca 1 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Vastavalt Nissi Vallavolikogu 28.09.2017 otsusele nr 47 on planeeringu eesmärk kinnistu jagamine üheks transpordimaa kinnistuks ja kolmeks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning kavandada kahele neist ühekorruselised ärihooned ja ühele kütusetankla.

Planeeringu koostamise projektijuht on teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik Indrek Himmist.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Pille Hein	Klotoid OÜ projektbüroo planeerija
Andri Põrk	Klotoid OÜ teedeprojekterija
Ivi Arop	Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik
Jaan Sõmmer	Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Nissi Vallavolikogu otsus nr 47 28.09.2017 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Nissi Vallavolikogu 28.09.2017 otsuse nr 47 lisa „Detailplaneeringu lähteülesanne“
- Nissi valla üldplaneering, kehtestatud 17.04.2014 otsusega nr 13
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Optiset OÜ töö nr N-122/17, detsember 2017)
- Maanteeameti 01.02.2018 seisukohad Nissi valla Turba aleviku Jaama tee 18 detailplaneeringu koostamiseks nr 15-2/17-00012/031
- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2018-2029 (Saue Vallavolikogu 30.08.2018 määrusega nr 44 kinnitatud Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2018-2029).
- Elektrilevi OÜ poolt 12.02.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 307934
- Telia Eesti AS poolt 22.02.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 29764302.
- N.R. Energy OÜ poolt 13.03.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr TT221803 Jaama tee 18 Turba DP koostamiseks.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Turba aleviku põhjapiiril 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla põhimaantee ääres. Läänest piirneb planeeritav kinnistu 11166 Turba-Lehetu kõrvalmaantee (Jaama tee), lõunast ja idast elamumaadega ning kagu nurgast Aia ja Tööstuse tänavaga.

Maaüksus on hoonestamata ja kommunikatsioonid puuduvad. Maa-ala läbi 10 kV elektriõhuliin, mis Elektrilevil on kavas teisaldada.

Juurdepääs Jaama tee 18 kinnistule on Jaama teelt (riigi kõrvalmaantee 11166 Turba – Lehetu tee), Tööstuse tänavalt ja Aia tänavalt.

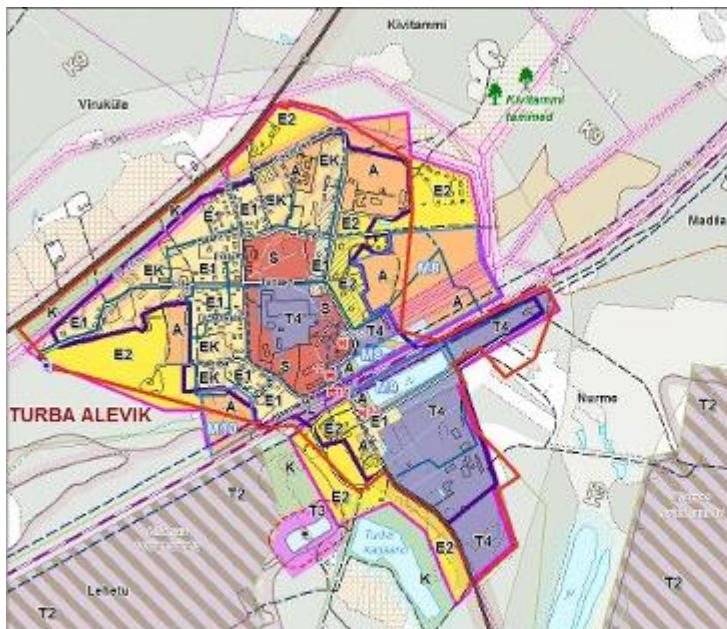
Kõrghaljastus maaüksusel puudub.

Nissi valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav maaüksus elamuala (E2) juhtotstarbega maa-alal.

Vallavalitsus on hinnanud detailplaneeringuga kavandatu vastavust üldisematele planeeringutele. Ärihoone ja kütusetankla rajamine Jaama tee 18 kinnistule on Nissi valla üldplaneeringuga kooskõlas. Kinnistu asub üldplaneeringuga reserveeritud elamualal E2. Elamualana reserveeritud ala on võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, kasutada elamute ehitamiseks ja neid teenindavate teede – tänavate, tehnovõrkude ja –rajatiste ning teenindusasutuste rajamiseks. Elamualal E2 kuulub ärimaa lubatud maakasutuse sihtotstarvete hulka. Samas peavad elamumaa sihtotstarbega krundid moodustama elamualast vähemalt 60%. Seega ei tohi kõrvalkasutus, mille hulka kuuluvad ärimaa sihtotstarbega krundid, ületada 40% elamumaa kogupindalast. Antud juhul planeeringuala suurus 40% üldplaneeringuga määratud elamumaa kogupindalast ei ületa.

Ärihoone ehitamisõigust tagavaks krundi miinimumsuuruseks elamualal E2 on üldplaneeringu järgi 3000 m². Et mitte minna vastuollu üldplaneeringuga, siis uute kruntide moodustamisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud minimaalsest krundi suurusest ja planeeritava ärikrundi suurus jääb üle 3000 m².

Väljavõte Nissi valla üldplaneeringu keskuste kaardist, Turba alevik



1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 04.06.2018	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Jaama tee 18	Arendus-meister OÜ (registrikood 14452148)	7258 m ²	Elamumaa 100%	51801:001:0732	4670050

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Ääsmäe – Haapsalu - Rohuküla teega ja Turba – Lehetu teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringuala läbib 10 kV õhuliini
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Sidetrassi valdaja	Planeeringualal asuvad sidekaablid

1.6 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringualast põhja suunas jääb Ääsmäe – Haapsalu Rohuküla põhimaantee ja lääne suunas Turba – Lehetu kõrvalmaantee. Jaama tee 18 krundist lõunas asub Aia põik, mis on kasutusel jalgteena. Planeeritav kinnistu asub Turba aleviku põhja piiril ning piirneb elamualadega.

Planeeringu ala asub logistiliselt heas asukohas ning alaga piirnevad maanteed tagavad hea nähtavuse ja ligipääsetavuse alale.

Uute ärihoonete rajamine selles piirkonnas loob eeldused elanikele vajalike teenuste osutamiseks ning kuna planeeringuala jääb suure liiklussagedusega maantee äärde, siis külastaksid tanklat, kauplusi ja teenindusasutusi ka läbisõitjad.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringuga on kavandatud Jaama tee 18 krundile tankla ja 2 ärihoonet ning juurdepääsutee. Juurdepääsuteele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega transpordimaa ning tee on kavandatud avaliku kasutusega teeks.

Hoonete paigutamisel on lähtutud olemasolevatest sõiduteedest, planeeritud hooned on paralleelsed või risti Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla või Turba – Lehetu maanteega.

Maa-alale planeeritud ärihooned tagavad loogilise lahenduse, mis hakkab tööle koos olemasoleva alevikukeskusega ja olemasolevate maanteedega.

Maa-ala asukoha tõttu on rajatavate hoonete arhitektuurne lahendus väga oluline. Planeeringuala ala asub tiheda liiklusega maantee servas ja on ühtlasi Turba aleviku sissesõidu „väravas“.

Oluline on, et kogu ala lahendus moodustaks ühtse terviku. Soovituslikult tellida hoonete arhitektuurne lahendus ühelt arhitektilt või arhitektide grupilt.

2.1 Krundijaotus

3 Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala ha	Maakasutuse sihtotstarve
Jaama tee 18	7258 m ²	Elamumaa 100%	Jaama tee 18	5832 m ²	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa Tankla ja teenindushoone maa Büroohoone maa Majutushoone maa Tee ja tänava maa-ala
			Aia põik 2	1427 m ²	Tee ja tänava maa-ala

3.1 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga on antud hoonestusalad ja on näidatud hoonete ja parkimisalade üks võimalikest lahendusest. Hoonestusala piirides on lubatud hoonete asukohta muuta.

Jaama tee 18

Krundi pindala: 5832 m²
 Krundi kasutamise sihtotstarve: Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

	Tankla ja teenindushoone maa
	Büroohoone maa
	Majutushoone maa
	Tee ja tänava maa-ala
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1350 m ² (tankla - 250 m ² , ärihoone 1 - 600 m ² , ärihoone 2 - 500 m ²)
Hoone lubatud maks. korruselisus	1
Hoone lubatud maks. kõrgus	Tankla - 7,0 m, ärihooned - 9 m
Harjajoon	tankla - paralleelne või risti Jaama teega (Turba – Lehetu tee) või Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla teega Ärihoone 1 - paralleelne Ääsmäe – Haapsalu - Rohuküla teega Ärihoone 2 - paralleelne või risti Jaama teega (Turba – Lehetu tee)
Katusekalle	0-15 °
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

Krundile on kavandatud tankla koos teenindushoone ja parklaga ning ärihooned. Kütusemahutid on kavandatud maa-alustena.

Ärihoone 1 on mõeldud kaupluse rajamiseks, ärihoonesse 2 on kavandatud bürooruumid ning vähesel määral majutusruumid. Ärihoone 1 ja 2 on lubatud kokku ehitada või ühendada galeriiga.

Lisaks on krundile on planeeritud kompleksi sisene sõidutee.

Aia põik 2

Krundi pindala:	1427 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

3.2 Liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb riigiteega 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla km 24,85 – 24,93, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. aasta seisuga 5158 a/ööp ja kehtiv kiiruspiirang 70 km/h ning riigiteega 11166 Turba – Lehetu km 0-0,07, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. aasta seisuga 599 a/ööp. Ja kehtiv kiiruspiirang 50 km/h.

Riigiteede ristumiskoha ruumivajaduse kavandamisel on aluseks võetud liiklusloenduse tulemused aastast 2017, hangitud Tehnokeskuse AS-i poolt välja antud andmekogumikust "2017. aasta liiklusloenduse tulemused".

Liiklussagedusi saab prognoosida, võttes aluseks TTÜ Teedeinstituudi tööd:

- "Liiklusloenduse meetodika koormussageduse väljatöötamiseks" (Maanteeamet, Tallinn, 2009);
- "Liikluse baasprognoos Eesti riigimaanteedele aastaks 2040" (TTÜ Teedeinstituut, Tallinn, 2007).

Nende tööde analoogtulemuste järgi võiks prognoositud liiklussagedusteks 2037. aastal võtta riigitee 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla km 24,85 – 24,93 aasta keskmiseks ööpäevaseks liiklussageduseks 6489 a/ööp ja riigitee 11166 Turba – Lehetu km 0-0,07 aasta keskmiseks ööpäevaseks liiklussageduseks 749 a/ööp.

Maanteede projekteerimismisnormide järgselt on selliste prognoositavate liiklussageduste korral valitud kavandatavaks ristmikuks täielikult kanaliseeritud ristmik koos suunavate saartega mõlemal teel, kiirendus- ja aeglustusradadega, teemärgistusega MTM 05.08.2015 nr 106 „Tee projekteerimise normid“ (tüüp 3, vastavalt joonisele 5.1 „Ristmiku põhitüübi valik“ järgi).

Kavandatud liikluslahenduse skeem ruumivajaduse hindamiseks on esitatud planeeringu põhijoonisel. Lahenduse paigutusel on arvestatud olemasoleva ELASA sidekaabli asukohaga ja varemprojekteeritud ning Maanteeameti poolt kooskõlastatud elektrikaabli paigutusega.

Juhul, kui peaks riigitee nr 11166 ristumiskoha juures riigiteega nr 9 vaja olema täiendavat ruumi kraavituse jaoks, siis saab ilmselt ristmikku veidi täisnurksemaks arendada – see ruum on Jaama 18 kinnistust teisele poole teed 11166 jääval Turba-Lehetu tee L2 kinnistul transpordimaana olemas.

Planeeringualale juurdepääsutee planeerimisel on lähtutud Maanteeameti 01.02.2017 kirjast nr 15-2/17-00012/031. Mahasõit on planeeritud Turba – Lehetu teelt (Jaama tee) ca 45 m kaugusele riigiteede nr 9 ja nr 11166 ristmikust.

Juurdepääsutee laiuse planeerimisel on lähtutud suuregabariidilise sõiduki pöördekoridorist. Suure gabariidilise transpordivahendite manöövervusvõimaluste tagamiseks on tankla ja ärihoone 1 ümber planeeritud sõidutee.

Alale on kavandatud üks kaupluse hoone, tankla koos hoonega ja muu ärihoone (näiteks juuksur, apteek, bürooruumid, majutus). Hoonete külastatavuse aluseks on võetud prognoositav töötajate arv ja külastajate arv. Arvesse on võetud teenindav transport ning, et kõik ei külasta poode ja teenindusasutusi autoga ja osad külastajad saavad ühe autoga. Võttes kokku kaupluse, tankla ja teenindushoone külastatavuse on maksimaalne liiklussageduse kasv Turba-Lehetu riigitee planeeritava ala lõigus ca 450 autot ööpäevas. Ligikaudu 70% kogu liiklusest (teenindav personal ja külastajad) tuleb planeeritavasse keskusesse Turba poolt ja ca 30% põhja poolt ehk 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla riigitee poolt. See teeb tipptunnil ca 30 autot tunnis Turba poolt ehk 1 auto 2 minuti jooksul ja ca 13 autot tunnis riigipõhimaantee nr 9 poolt ehk 1 auto 4,6 minuti jooksul. Lähtuvalt sellest ei teki Turba-Lehetu teel otse liikujale segavat liiklust planeeringualale vasakpöört tegijast ning ei ole vajadust vasakpöörderaja rajamiseks.

Võttes aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Teede projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimismisnormid p 5.2.7 Nähtavuskaugused on planeeringu Hoonestuse ja maakasutuse skeemile (leht 3)

markeeritud nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida tüveni kuni 2,4 m kõrguseni.

3.3 Parkimine

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 846:2016 Linnatänavad Tabel 9.1 – Eesti linnade parkimismatiivid. Ehitise liigiks on valitud Supermarket, kauplused ja teenindusjaam, tankla ning ehitise asukohaks korruselamute ala. Planeeritava ala arvestuslik parkimiskohtade arv on 38 sõiduauto kohta, planeeritud on kokku 39 sõiduauto kohta ja 2 bussi kohta. Parkla alad on planeeringuga lahendatud suhteliselt kompaktselt ja külastajad kasutavad tõenäoliselt suures osas mitme äri teenuseid, seega ei ole sisulist vahet millise hoone juures parkimiskoht paikneb, oluline on, et normidejärgsed kohad planeeringualale ära mahuksid ja ei tekiks riigimaantee äärset parkimist.

Parklate asukohti võib parkimisala ja hoonestusala piires muuta. Oluline on, et juurdepääsud ja parklad moodustaksid logistiliselt ühtse terviku.

3.4 Piirded

Kuna tegemist on poolavatud ärimaaga, siis enamuses osas piirdeid ei rajata. Piirde võib rajada soovi korral planeeritava krundi ja Tööstuse tn 24 kinnistu vahele.

3.5 Haljastus

Haljasalad on joonistel markeeritud roheline värviga. Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

3.6 Tehnovõrgud

3.6.1 Veevarustus

Veevarustuse lahendamisel on lähtutud Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2018-2029 (Saue Vallavolikogu 30.08.2018 määrusega nr 44 kinnitatud Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2018-2029). Vastavalt sellele on veeühendus ühisveevärgist planeeritud nimetatud arengukavaga kavandatud I etapis rajatavast veetorustikust.

Orienteeruv kavandatud veetarbimine on:

Tankla - 2 m³ ööpäevas

Ärihoone 1 - 2 m³ ööpäevas

Ärihoone 2 - 3 m³ ööpäevas

Täpne veetarbimine ja ühisveevärgi liitumispunkt selgub konkreetsete hoonete projekteerimise käigus.

3.6.2 Kanalisatsioon:

Reoveekanaliseerimise lahendamisel on lähtunud Saue valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arendamise kavast aastateks 2018-2029 (Saue Vallavolikogu 30.08.2018 määrusega nr 44 kinnitatud Saue valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise kavaga aastateks 2018-2029). Vastavalt sellele on ühiskanalisatsiooni ühendus planeeritud nimetatud arengukavaga kavandatud I etapis rajatavasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku.

Võimalusel lahendada planeeringuala sisene kanalisatsioon isevoolsena. Krundi Aia tänava poolsesse külge on kavandatud võimaliku reoveepumpla asukoht.

Kuna käesoleva töö koostamise ajal on koostamisel Turba asula ÜVK rekonstrueerimise tehnoloogiline projekt, siis sellest tulenevalt võivad muutuda ka ÜVK arengukavas Turba asulat puudutavaid jooniseid s.t. käesolevas töös aluseks võetud torustiku asendi plaan võib muutuda. Projekteerimisel arvestada muutunud situatsiooniga.

Täpne reovee kogus, reoveepumpla asukoht ja ühiskanalisatsiooni liitumispunkt selgub konkreetsete hoonete projekteerimise käigus.

3.6.3 Sademeveekanaliseerimine

Arvutuslik vihmavee kogus tugeva vihmavahingu ajal 20 min jooksul on 37816 l. Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Selleks on haljasaladele planeeritud sademevee immutusplokid. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse.

Plokkide asukohti võib projekteerimise käigus muuta, samuti võib plokid vastavalt tootja poolt väljastatud juhenditele asetada üksteise peale

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja teemaale ei ole lubatud.

Täpsed lahendused antakse konkreetse hoone või rajatise ehitusprojektiga. Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.

Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“.

3.6.4 Elekter

Kruntide orienteeruvad peakaitsete suurused on:

Tankla – 63 A

Ärihoone 1 – 100 A

Ärihoone 2 – 63 A

Elektrilevi OÜ poolt on 12.02.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 307934. Vastavalt tehnilistele tingimustele on Aia alajaamast planeeritud uute kruntide elektriga varustamiseks ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliin. Iga hoonele on kavandatud eraldi liitumine. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piiri või juurdepääsude äärde ja on vabalt teenindatavad. Kaablite ja elektrikilpide asukohti võib projekteerimise käigus muuta.

Jaama tee 18 kinnistu idapiiri ääres asuv madalpinge õhuliin on kavas perspektiivselt rekonstrueerida. Rekonstrueeritava liini võimalik maakaabli asukoht on planeeringu joonisel (Tehnovõrkude planeering leht 4) näidatud perspektiivse madalpinge maakaablina.

3.6.5 Soojavarustus

N.R. Energy OÜ poolt 13.03.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr TT221803 kaugküttelehenduse koostamiseks.

Orienteeruvaks tarbitavaks tippsoojuskoormuseks on planeeritud:

Tankla - 150 kW (45 kW + ventilatsioon 5 kW + soe vesi 100 kW)

Ärihoone 1 - 150 kW (45 kW + ventilatsioon 5 kW + soe vesi 100 kW)

Ärihoone 2 - 50 kW (45 kW + ventilatsioon 5 kW, sooja vett ei ole)

Kavandatud tarbitava soojuse aastaseks orienteeruvaks koguseks on 875 MWh.

Soojuskoormuse arvutamisel on võetud aluseks planeeritud maksimaalseid mahtusid, täpsed soojuskoormused selguvad konkreetsete hoonete projekteerimise käigus. Planeeringuga on määratud üks võimalikest kaugkütte liitumispunktidest, täpne liitumispunkt täpsustatakse projekteerimise käigus.

Võrguettevõtja ja liituja soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse liitumislepingus ja/või selle lisades.

Soojussõlme projekteerimisel juhendada Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu (EJKÜ) soovitud "Soojussõlmed. Juhised ja eeskirjad" (märts 2007a.) ning Eesti Standardikeskuse EVS 844:2004 "Hoonete kütte projekteerimine" standardist.

Lisaks kaugküttele on hoonete kütteks on lubatud kasutada õhksoojuspumpasid.

3.6.6 Side

Telia Eesti AS poolt 22.02.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 29764302.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on sideühendus planeeritud Jaama tee 18 kinnistu piiril, ELASA mikrorustikus fiiberoptilise kaabli trassil asuvast jaotuskapist 084J01.

Vältimaks Telia fiiberoptilise maakaabli jäämist pikisuunaliselt planeeritava krundisisesee tee alla on detailplaneeringus kavandatud selle väljakanne planeeritava tee alast planeeritavale haljasalale. Teisaldatava trassi pikkus on valitud uues asukohas lühem, mis vanas asukohas. See võimaldab kaabli väljakaevata ja asetada uude asukohta jätkusid tegemata.

Kaablite asukohti võib projekteerimise käigus muuta.

4 PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Ääsmäe – Haapsalu - Rohuküla teega ja Turba – Lehetu teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Sidetrassi valdaja	Planeeringualal asuvad sidekaablid
Vabariigi Valitsuse 01.01.2002 määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste veekaitse nõuded“ ¹	10 m reoveepumplast	Saue vald	Krunt 1 maa-alale planeeritud reoveepumpla sanitaarkaitsekuja

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik¹, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Jaama tee 18	Kaugkütetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütetorustik	2 m mõlemal pool kaugkütterajatist
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektrikaabel ja liitumiskapid	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit ja elektrikilpi
	Siderajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanaliseerimine	1 m mõlemal pool sidekanaliseerimise

	Vee- ja kanalisatsiooni torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonirajatist
Aia põik 2	Kaugkütte-torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m mõlemal pool kaugkütterajatist
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektri kaabel ja liitumiskapid	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit ja elektrikiipi
	Siderajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
	Vee- ja kanalisatsiooni torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonirajatist
11166 Turba-Lehetu tee 51801:001:0653	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektri kaabel	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit
	Siderajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
Aia tänav 51801:003:0056	Kaugkütte-torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetorustik	2 m mõlemal pool kaugkütterajatist
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektri kaabel	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit
Tööstuse tänav L2 51801:003:0052	Vee- ja kanalisatsiooni torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonirajatist

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

- Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla tee teelõigul on 2017 aasta loenduse tulemuste järgi 5158 sõidukit ööpäevas, millest sõidu- ja pakiautod on 93%, veoautod ja autobussi 3% ning autorongid 4% ning 11166 Turba – Lehetu tee teelõigul on 2017 aasta loenduse tulemuste järgi 600 sõidukit ööpäevas, millest sõidu- ja pakiautod on 97%, veoautod ja autobussi 2% ning autorongid 1%. Liikluspiirang planeeringualaga piirneval 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla tee teelõigul on 70 km/h ja 11166 Turba – Lehetu tee teelõigul 50 km/h. Eluhooneid planeeringuga kavandatud ei ole.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuvaba kattega. Planeeringuga on maatee äärde ettenähtud ärihooned (tankla ja kauplus) kus hoone sisene müra on päris suur ning lähtuvalt sellest ei tekita maantee müra täiendavaid häiringuid ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu levikut elamualadele tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Hoonete küte on planeeritud kaugkütte baasil.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Selleks on haljasaladele planeeritud sademevee immutusplakid. Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust. Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“.
- Jäätmete liigiti kogumiseks on planeeritud prügikonteinerid, lubatud on rajada prügikonteinerite hoidmiseks prügimajad. Üldkasutatavale alade paigaldada väikesed prügikastid. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud ärihooned kuuluvad IV kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklassid määratud iga hoone puhul eraldi (vt kruntide ehitusõigus) ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Vastavalt EVS 812-6:2012 on kustutusvee normvooluhulk kuni 800 m² tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga IV kasutusviisiga ehitisel 20 l/s 3 tunni jooksul.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Saue vallal on koostatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava, kus on kajastatud Turba aleviku tuletõrje veevarustuse teema. Vastavalt nimetatud kavale on

Turba alevikus tuleτόrje veevarustuseks võimalik kasutada 6 hüdranti, kolme veemahutit ning nelja veevõtukohta. Veemahutite seisukord on valdavalt hea. Lisaks on kavandatud rekonstrueeritavale ja kavandatavale veetrassile hüdrandid. Lähim neist asub Tööstuse tänaval ca 150 m kaugusel planeeringualast (vt Elektri, vee, kanalisatsiooni ja kaugkütte liitumise skeem leht 5).

Väljavõte Saue vallal on koostatud ühisveevõrgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavas



Projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2012 + A1 2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuleτόrje veevarustus.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks planeeritava krundi sihtotstarbe muutmisele ning planeeritud ehitiste rajamisele.
- Ehitistele ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva ehitise kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud.
- Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja ristmikud ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.
- Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.
- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Naaberkinnistuid läbivate tehnovõrkude projekteerimise ja rajamise eelduseks on maavaldajate kirjalik nõusolek või sõlmitud notariaalne leping.
- Tehnorajatiste edasise haldamise korraldab samuti piirkonna arendaja.

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Maanteeamet	Kooskõlastus nr 15-2/18/30922-4 22.10.2018	Kooskõlastatud. Kooskõlastaja Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse koopia ja kinnitusleht lisatud planeeringu lisadesse	
2.	Päästeamet	Kooskõlastus nr 7.2-3.1/12433-2 26.06.2018	Kooskõlastatud. Kooskõlastaja Andres Mäll nõunik Põhja päästekeskus	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse koopia ja kinnitusleht lisatud planeeringu lisadesse	
3.	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 2496978978 04.05.2018	Kooskõlastatud. Kooskõlastaja Enn Truuts Elektrilevi OÜ	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse koopia ja kinnitusleht lisatud planeeringu lisadesse	
4.	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 30259196 16.05.2018	Kooskõlastatud. Kooskõlastaja Telia Eesti AS volitatud esindaja Arvo Sepp	Digitaalne kooskõlastus. Digitaalse kooskõlastuse koopia ja kinnitusleht lisatud planeeringu lisadesse	
5.	Tööstuse tn 24, Turba alevik kinnistu esindaja	13.05.2018	Kooskõlastatud. Kooskõlastaja Elmo Lohe Tööstuse 24 kinnistu omanik	Kooskõlastatud e-kirja teel. E-kirja koopia lisatud planeeringu lisadesse	
6.					