

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering

Klaasi mü / Keila mnt 3 / Kanama tee L1, Jõgisoo küla,
Saue vald, Harjumaa

ID:

102012

Stadium:

DP

Kuupäev:

2021.09.30

Töö nr:

2018-09-11DP

Tellijad ja omanikud:

Priit Pillov

W-Glass OÜ, esindaja: Heiko Viks

Projekteerija:



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI ■
BÜROO**

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
Kontaktisik: Raivo Tabri
mob 5340 6087
tel 650 9415
fax 650 9414
info@tabri.ee

Projektijuht:

Raivo Tabri, Volitatud arhitekt 7

Tallinn 2021

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering

(ID: 102012)

SISUKORD**1. TEKSTIOSA**

1.1. Sisukord	2-lehel
1.2. Seletuskiri	31-lehel
1.3. Kooskõlastuste koondtabel	2-lehel

2. GRAAFILINE MATERJAL

2.1. Asukohaskeem	DP-1	
2.2. Tugiplaan	DP-2	M 1: 1000
2.3. Põhijoonis	DP-3	M 1: 750
2.4. Tehnovõrkude koondplaan	DP-4	M 1: 750
2.5. Visualiseering	DP-5	

3. LISAD

3.1. Saue Vallavalitsuse Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise korraldus	3-lehel
3.2. Raivo Tabri detailplaneeringu algatamise taotlus	3-lehel
3.3. Saue Vallavalitsuse ja kinnistu omanike haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja eelkokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta	6-lehel
3.4. Saue valla üldplaneeringute väljavõtted	1-lehel
3.5. Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega	1-lehel
3.6. Klaasi kinnistu kinnistusraamatu väljavõte	5-lehel
3.7. Keila mnt 3 kinnistu kinnistusraamatu väljavõte	6-lehel
3.8. Kanama tee L1 kinnistu kinnistusraamatu väljavõte	4-lehel
3.9. Saue Vallavalitsuse Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise korraldus	3-lehel
3.10. Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu põhijoonis	1-lehel
3.11. Maanteeameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks	3-lehel
3.12. Maanteeameti arvamus planeeringulahendusele	2-lehel

Sisukord

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering; Töö nr. 2018-09-11DP; Kuupäev 21.09.2021

3.13. W-Glass elektrivarustuse liitumistingimused tootmishoonele	1-lehel
3.14. W-Glass elektrivarustuse liitumistingimused lahoonetele	1-lehel
3.15. Kovek AS Tehnilised tingimused Kurvi kinnistu detailplaneeringu muutmiseks ÜVK lahenduse osas Keila mnt 3	2-lehel
3.16. Maanteeameti nõuded W-Glass tööstushoone vee- ja kanalisatsioonitrasside projekti koostamiseks	3-lehel
3.17. Telia AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused	3-lehel
3.18. Juurdepääsutee ehitusluba	3-lehel
3.19. Teelahendused OÜ juurdepääsutee ehitusprojekti asendiplaan	1-lehel
3.20. ÜVK trasside ehitusluba	3-lehel
3.21. Vesioinas OÜ ÜVK trasside ehitusprojekti VK välisvõrkude asendiplaan	1-lehel
3.22. Saue Vallavalitsuse korraldus „Ehitusloa väljastamine Kurvi kinnistule Jõgisoo külas ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise”	2-lehel
3.23. Kurvi kinnistu tööstushoone ehitusluba	12-lehel
3.24. Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ Kurvi kinnistu tööstushoone ehitusprojekti asendiplaan	1-lehel
3.25. Novarc Group AS ja Reaalprojekt OÜ ringtee projekti fragment	1-lehel
3.26. Elering AS seisukohad Kurvi kinnistu detailplaneeringule	2-lehel
3.27. Elering AS Kurvi kinnistu detailplaneeringu kooskõlastus	2-lehel
3.28. W-Glass OÜ elektrivarustuse kooskõlastus	1-lehel
3.29. Telia AS sidelahenduse kooskõlastus	2-lehel
3.30. Kovek AS kooskõlastus ÜVK trassidele	1-lehel
3.31. Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus 21. juuli 2021 nr 788	2-lehel
3.32. Kehtestamise korraldus	

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering (ID: 102012)

SELETUSKIRI

Sisukord

0	ÜLDANDMED	3
0.1.	Planeeringu asukoht:	3
0.2.	Huvitatud isikud :	3
0.3.	Projekteerija:.....	3
0.4.	Detailplaneeringu lähtedokumendid:.....	3
1	SISSEJUHATUS.....	4
1.1.	Lähtekohad.....	4
1.2.	Detailplaneeringu lahendus	7
2	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSSED	9
3	LÄHTEANDMED	10
3.1.	Asukoht	11
3.2.	Tehnovarustus.....	11
3.3.	Maa kuuluvus, Kinnistute omanikud.	11
3.4.	Hoonestus	11
3.5.	Teed.....	11
3.6.	Piirded	12
3.7.	Haljastus.....	12
4	KITSENDUSED MAAKASUTUSELE.....	12
5	PLANEERIMISE ETTEPANEK	12
5.1	Hoonestusele esitatud olulisemad arhitektuuri-nõuded.....	12
5.2	Hoonestuse arhitektuursete tingimused ehitusõigused	13
5.3	D-kategooria gaasitorustiku tingimused.....	18
5.4	Haljastus ja heakord.....	19
5.5	Planeeringuala maapinna kõrguslik lahendus	19
5.6	Mürast tulenevad tingimused.....	19
6	TEED JA PLATSID	20
7	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	22
8	ELEKTRIVARUSTUS.....	25

8.1	Keskpinge (10 kV).....	25
8.2	Madalpinge (0,4 kV)	25
8.3	Välisvalgustus.....	26
9	SIDEVARUSTUS	26
10	TULEOHUTUSE ABINÕUD	27
11	KEHTIVAD PIIRANGUD	28
12	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	28
	12.2. Lähipiirkonnas kehtestatud planeeringute ja kavandatud projektide elluviimise ehitusjärjekord.	29
13	Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud	30
13.1	Planeeritud kruntidele haljastuse rajamine.....	30
13.2	Tootmisjäätmed	30
13.3	Olmejäätmed	30
14	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD	31
14.1	Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002.	31
14.2	Kuritegevuse ennetamine	31
15	TERVISEKAITSENÕUDED	31

0 ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu asukoht:

Saue vald
Jõgisoo küla
Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistud

0.2. Huvitatud isikud :

W - Glass OÜ

Klaasi ja Kanama tee L1 kinnistu osas

Registrikood: 10823375

Juhatuse liige: Heiko Viks

Tööstuse tn 47, Tallinn Harju maakond 10416

Telefon +372 5055861

E-post: heiko@w-glass.ee

Priit Pillov

Keila mnt 3 kinnistu osas

Isikukood: 36907120336

Elukoht: Kanama talu, Jõgisoo küla, Saue vald, 76412 Harju maakond

Telefon +372 56691215

E-post: priitpillov@gmail.com

Saue Vallavalitsus, detailplaneeringu korraldaja

Saue Valda esindab Saue vallavanem Andres Laisk

Registrikood: 10823375

Tule tn 7, Saue linn 76505, Saue vald, Harju Maakond

Telefon +372 679 0180

E-post: info@sauevald.ee

0.3. Projekteerija:

Peatöövõtja

Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ

Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917

Tallinn 11317

Pärnu mnt 139C

Tel. +372 5340 6087

Volitatud arhitekt, tase 7

Raivo Tabri

Arhitekt

Siim Sepp

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Saue Vallavalitsuse korraldus 18. detsember 2019 nr 1491, Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3, Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine;
- Saue valla üldplaneering. Saue valla üldplaneeringu on kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89;

- Saue Vallavalitsuse korraldusega 18. detsember 2019 nr 1492 otsusega kehtestatud Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering.
- Saue Vallavalituse, W-Glass OÜ ja Priit Pillovi poolte vahel sõlmitud Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja Eelkokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta. Leping Saue Vallavalituse poolt digitaalselt allkirjastatud 06. detsember 2019.a;
- „Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee km 30,1-34,5 Kanama-Valingu põhiprojekt, töö nr 1342-P17001a (II etapp km 30,1-31,0) Projekt on koostatud Reaalprojekt OÜ ja Novarc Group AS poolt.
- Kanama tee L1 ehitusprojekt (Kurvi kinnistu juurdepääsutee). Saue Vallavalituse poolt 19.03.2018.a. väljastatud ehitusluba nr. 1812271/05447, ehituse nimetus Juurdepääsutee, ehitusregistri kood 220853773,
- Saue linna Tule tänav T4 ning Saue valla 11 Tallinna ringtee, Keila mnt 3, Klaasi, Kanama tee L1 ja Kurvi kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojekt. Saue Vallavalituse poolt 11.07.2020.a. väljastatud ehitusluba nr. 2012271/21550. Ehitise nimetus Ühisveevärgi veetorustik, ehitusregistri kood 221335265 ja Ehitise nimetus Ühisveevärgi kanalisatsioonitorustik, ehitusregistri kood 221335267
- Klaasi, Keila mnt 3, Kanama tee L1 ja Kurvi topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, M 1: 500, koostatud 17.10.2018, töö nr 18-GO90;
- Saue Vallavalitsuse korraldus 6.02.2019 nr 167, W-Glass tööstushoonele ehitusloa väljastamine Kurvi kinnistule Jõgisoo külas ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise;
- W-Glass tööstushoone ehitusprojekt. Ehitusprojektile on Saue Vallavalitsuse poolt antud ehitusluba nr 1912271/03478, ehitise nimetus Tööstushoone, ehitusregistri kood 120837336;
- Isikliku kasutusõiguse järgi Elering AS'le väljastatud ehitusluba 1711271/08931 Küttegaasi D kategooria gaasijaotustorustikule, ülerõhuga üle 16bar.

1 SISSEJUHATUS

1.1. Lähtekohad

Olemasolev olukord

Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistutest moodustatud käesoleva detailplaneeringu planeeringuala paikneb 11 Tallinna ringtee (Keila mnt), Kanama liiklussõlme, 1116 Kanama-Jõgisoo tee ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahelisel alal. Planeeringualast põhja suunal paikneb Saue linna keskusal, mida eraldab Tallinna ringtee, ida-kirdesuunal külgneb Kurvi tootmiskinnistu, kuhu on projekteeritud (ehitusluba) W-Glass OÜ äri- tööstushoone. Planeeringualast lõuna-edelasuunal paiknevad osaliselt hoonestatud elumumaad ning põllumaad. Planeeringualast läänesuunal piirneb planeeringuala 1116 Kanama-Jõgisoo teega,

mille kaudu tagatakse ka juurdesõit planeeringualale projekteeritud (ehitusluba) Kanama teele L1.

Planeeritav maa-ala on valdavalt looduslik rohumaa, mis on hoonestamata ning millel puudub kõrghaljastus. Planeeritava maa-ala suuruseks kokku on ca 8,0 ha, millest planeeringus olevate kinnistute suurus on kokku 7,41 ha.

Saue valla üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala äri- ja tootmismaale, mis annab võimaluse olemasolevale Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistutele detailplaneeringu koostamiseks, mille tulemusel muudetakse olemasolev sihtotstarbeta maa äri- ja tootmismaaks ning transpordimaaks.

Kinnistute reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna kõrgeim absoluutkõrguse punkt on vastavalt +40,90 m ning madalaim +39.15m. Planeeringualal kinnistutele ei jää väärtuslikku põllu-, heina- ja matsamaad.

Planeeritava ala kinnistuid läbivad Elektrilevi madalpingeliinid, Telia Eesti sidetrass ja fiiberoptiline sidekaabel ning Elering AS'le kuuluv D-kategooria gaasijaotustorustik.

Planeeringuala

Vastavalt Saue VV poolt algatatud detailplaneering hõlmab järgmisi kinnistud:

Klaasi pindala: 29 495 m²
maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%
katastritunnus: 72501:001:0190
Omandivorm: eraomand

Klaasi kinnistu koormatised ja kitsendused, kinnistut koormavad piiratud asjaõigused ja märged, käsitusõiguse kitsendused:

1. Isiklik kasutusõigus Elering AS kasuks gaasitorustiku kaudu gaasi juhtimiseks.
2. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise Eesti Lairiba Arenduse sihtasutuse kasuks elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks ja remontimiseks.

Keila mnt 3 pindala: 34 494 m²
Maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%
Katastritunnus: 72501:001:0192
Omandivorm: eraomand

Keila mnt 3 kinnistu koormatised ja kitsendused, kinnistut koormavad piiratud asjaõigused ja märged, käsitusõiguse kitsendused:

1. Isiklik kasutusõigus Elering AS kasuks gaasitorustiku kaudu gaasi juhtimiseks.
2. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise Eesti Lairiba Arenduse sihtasutuse kasuks elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks ja remontimiseks.
3. Eelmärke jagamisel tekkiva uue kinnistu, ligikaudse pindalaga 5725 m², omandi üleandmise ja nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks, 11 Tallinna Ringtee maanteekraavi väljaehitamiseks.

Kanama tee L1 pindala: 3 628 m²
Maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
Katastritunnus: 72701:001:2063
Omandivorm: eraomand

Kanama tee L1 kinnistu koormatiseid ja kitsendused, kinnistut koormavad piiratud asjaõigused ja märged, käsitusõiguse kitsendused:

1. Isiklik kasutusõigus Elering AS kasuks gaasitorustiku kaudu gaasi juhtimiseks.
2. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise Eesti Lairiba Arenduse sihtasutuse kasuks elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks ja remontimiseks.

Antud kinnistud jäävad samuti planeeringualale, kuna käesolev detailplaneering näeb ette/määrab antud kinnistustele servituudialad:

Tule tänav T4	pindala: 10 213 m ² maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100% katastritunnus: 72801:003:0226 Omandivorm: munitsipaalomand
11 Tallinna ringtee	pindala: 12.94 ha Maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100% Katastritunnus: 72801:003:0089 Omandivorm: riigiomand
Kurvi	pindala: 52 466 m ² maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 90% ärimaa 10% katastritunnus: 72501:001:0195 Omandivorm: eraomand

Detailplaneeringu koostamise alus:

Detailplaneeringu koostamise aluseks on W-Glass OÜ, Priit Pillovi ja Vetro-D OÜ poolt Saue Vallavalitsusele esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L-1 kinnistutel. Saue vallavalitsusele on esitatud digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu algatamise korralduse taotlus seisuga 27. veebruar 2019.a.

Vastavalt esitatud taotlusele väljastas Saue Vallavalitus, Saue Vallavalitsuse korraldusega 18. detsember 2019 nr 1491, Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3, Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.

Planeeritava ala kinnistute omanikud

- Klaasi m/ü (katastritunnus 72501:001:0190) omanik W-Glass OÜ (registrikood 10823375), keda esindab Heiko Viks.
- Keila mnt 3 m/ü (katastritunnus: 72501:001:0192) omanik Priit Pillov (isikukood 36907120336).
- Kanama tee L 1 m/ü (katastritunnus: 72701:001:2063) omanik W-Glass OÜ (registrikood 10823375), keda esindab Heiko Viks.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid:

- Saue Vallavalitsuse korraldusega 18. detsember 2019 nr 1492 otsusega kehtestatud Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering.

- Saue valla üldplaneering. Saue valla üldplaneeringu on kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89;
- „Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee km 30,1-34,5 Kanama-Valingu põhiprojekt, töö nr 1342-P17001a (II etapp km 30,1-31,0) Projekt on koostatud Reaalprojekt OÜ ja Novarc Group AS poolt.
- Kanama tee L1 ehitusprojekt (Kurvi kinnistu juurdepääsutee). Saue Vallavalituse poolt 19.03.2018.a. väljastatud ehitusluba nr. 1812271/05447, ehituse nimetus Juurdepääsutee, ehitusregistri kood 220853773,
- Saue linna Tule tänav T4 ning Saue valla 11 Tallinna ringtee, Keila mnt 3, Klaasi, Kanama tee L1 ja Kurvi kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojekt. Saue Vallavalituse poolt 11.07.2020.a. väljastatud ehitusluba nr. 2012271/21550. Ehitise nimetus Ühisveevärgi veetorustik, ehitusregistri kood 221335265 ja Ehitise nimetus Ühisveevärgi kanalisatsioonitorustik, ehitusregistri kood 221335267
- W-Glass tööstushoone ehitusprojekt. Ehitusprojektile on Saue Vallavalitsuse poolt antud ehitusluba nr 1912271/03478, ehitise nimetus Tööstushoone, ehitusregistri kood 120837336;
- Isikliku kasutusõiguse järgi Elering AS'le väljastatud ehitusluba 1711271/08931 Küttegaasi D kategooria gaasijaotustorustikule, ülerõhuga üle 16 bar

Olemasolev geodeetiline alusplaan

Klaasi, Keila mnt 3, Keila mnt 1, Kanama tee L1, Kanama kergliiklustee L1 ja Kurvi kinnistute topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, M 1: 500, koostatud GePoint OÜ poolt 17.10.2018, töö nr 18-GO90;

1.2. Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistutest 8 (kaheksa) äri- ja tootmismaa krunti ja 3 (kolm) tee- ja tänavamaa ja kergliiklusmaa/transpordimaa krunti.

Detailplaneering näeb ette seniste kinnistute maakasutuse sihtotstarvete muutmise ning kinnistutele uute ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimuste määramise. Detailplaneeringuga määratakse ära samuti liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude paigutus ja servituutide vajadus ning haljastuse, heakorrastuse.

Käesolev detailplaneering näeb ette uue juurdesõidutee lahenduse Tallinna Ringteelt, mida selgitab detailplaneeringu põhijoonisele kantud fragment Reaalprojekt OÜ 2018.10.30 tööst nr 1342/17001 a-2 "Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee 30.1-34,5 Kanama-Valingu põhiprojekti II etapp km 30.1-31,0. Antud fragment kajastab uut juurdesõidutee lahendust Kanama tee L1 juurdesõiduteele. Peale seda, kui on väljaehitatud uus Kanamaa-Jõgisoo ristmik, kus Tallinna ringteelt mahasõiduga Kanama-Jõgisoo tee hakkab liituma (moodustub risttee) W-Glass OÜ'le kuuluva eratee kinnistu Kanama tee L1 juurdesõiduteega. Selle kaudu hakkab kujunema juurdesõit nii kehtestatud Kurvi kinnistu detailplaneeringualale, kui ka Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistutele projekteeritud äri- ja tootmismaakruntidele.

Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega

Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala jääb Saue linna keskusest ca 3,5 km kaugusele ning asub Saue Vallas, Jõgisoo külas, vahetult Saue linna piiri ääres, mida eraldab Jõgisoo külast Keila mnt / Tallinna ringtee. Kanama külast Tallinn-Pärnu-Ikla mnt, mis on ühendatud Kanama külaga Tallinn-Pärnu-Ikla mnt. all oleva jalgteetunneliga. Planeeringuala Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistutest moodustatud käesoleva detailplaneeringuala paikneb samuti 11 Tallinna ringtee (Keila mnt), Kanama liiklussõlme, 1116 Kanama-Jõgisoo tee ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahelisel alal. Planeeringualast põhja suunal paikneb Saue linna keskusala, mida eraldab Tallinna ringtee, ida-kirdesuunal külgneb Kurvi tootmismaa kinnistu, kuhu on projekteeritud (ehitusluba) W-Glass OÜ äri-tööstushoone. Planeeringualast lõuna-edelasuunal paiknevad osaliselt hoonestatud elamumaad ning põllumaad. Planeeringualast läänesuunal piirneb planeeringuala 1116 Kanama-Jõgisoo teega, mille kaudu tagatakse ka juurdesõit planeeringualale projekteeritud (ehitusluba) Kanama teele L1.

Planeerimisettepanek

Käesoleva Klaasi-, Keila mnt 1 ja Kanama tee L1 kinnistute detailplaneeringule tagatakse juurdesõit mööda olemasoleva Kanama-Jõgisoo tee kaudu ja sealt edasi juba Kanama tee L1 eratee kaudu kuni Klaasi kinnistuni kuhu jääb Pos. 1 äri- ja tootmismaa krunt ning Kanama tee L1 teelt mahasõiduga äri- ja tootmispargi siseteele Kanama teele, kust kaudu pääseb Pos. 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8 kruntidele.

Perspektiivne juurdesõit saab olema samuti Kanama-Jõgisoo tee kaudu, aga seda juba vastavalt Reaalprojekt OÜ 2018.10.30 tööst nr 1342/17001 a-2 "Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee 30.1-34,5 Kanama-Valingu põhiprojekti II etapp km 30.1-31,0" projektis toodud lahenduse järgi. Vaata DP põhijoonis, kuhu on lisatud fragment eelpooltoodud projektist. Fragment projektist on lisatud ka DP kausta lisadesse.

Planeeringualale on planeeritud krundid äri-, lao- ja tootmis/tööstushoonete väljaehitamiseks ning transpordimaa krundid liikluskorralduse lahenduseks planeeringualal. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada nt keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstus vms analoogseid tööstusettevõtteid, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus ning keskkonda saastavaid ja müra tekitavad tegevused ei ole planeeringualal lubatud. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada planeeringualal keskkonda oluliselt saastava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). 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.

Käesoleva detailplaneeringu juurde on vormistatud haldusleping ja eelkõikulepped omanike ja omavalitsuse poolt/vahel, mis korraldab detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandmise kohta.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala jagatakse kokku 11 krundiks, mis moodustub

- 8 (kaheksa) äri- ja tootmismaa krundist Pos. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8

- 3 (kolm) tee- ja tänavamaa ja kergliiklusmaa krundist Pos. 9; 10; 11

Klaasi-, Keila mnt 1 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala kinnistute detailplaneering näeb ette õiguse/võimaluse liita äri- ja tootmispargi Kanama tee sisetee paremale poole jäävad 4 krunti (Pos. 2; 3; 4; 5) nii - kas kaks kõrvutiolevat krunti üheks krundiks või kolm kõrvuti olevat krunti üheks krundiks või siis kõik neli krunti üheks äri- ja tootmismaa krundiks. Samuti võib Kanama tee sisetee vasakule poole jäävad 3 krunti (Pos. 6; 7; 8) nii - kas kaks kõrvutiolevat krunti üheks krundiks või kolm kõrvuti olevat krunti üheks äri- ja tootmismaa krundiks. Detailplaneeringu lahenduses käsitletud ümber kruntimist, kruntide liitmist kajastab DP-04 põhijoonise Leppemärkide osas punane kriips punkt joon.

Juhul kui soovitakse planeeritud krundid liita, sellisel juhul tuleb taotleda Saue Vallavalitusest projekteerimistingimused, kus Saue Vallavalitsus annab liidetud krundile uue hoonestusala. Selle määramisel arvestab käesoleva Klaasi-, Keila mnt 1 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala kinnistute detailplaneeringuga seatud hoonestusalade moodustamise, parkimise ja haljastuse printsiipidega ning määrab samuti ära ühendatud krundile planeeritavate hoonete arvu, hoonestuse maksimaalse ehitusaluse pinna, ning soovituslikud arhitektuursed nõuded hoonetele.

DP järgne kruntide sihtotstarbe eksplikatsioon on:

Tootmishoonete maa (võib rajada ka laohooneid) – TH

Tee- ja tänavamaa/liiklusmaa - LT

Kergliiklusmaa – LK

Ärimaa – Ä

Tootmismaa – T

Transpordimaa – L

2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Klaasi, Keila mnt 1, Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering arvestab Saue valla üldplaneeringuga, mis on kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89; Saue Vallavalitsuse korraldusega 18. detsember 2019 nr 1492 otsusega kehtestatud Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga, W-Glass tööstushoone ehitusprojektiga (Ehitusprojektile on Saue Vallavalitsuse poolt antud ehitusluba nr 1912271/03478) ja Kanama tee L1 ehitusprojekt „Kurvi kinnistu juurdepääsutee” (Saue Vallavalitsuse poolt 19.03.2018.a. väljastatud ehitusluba nr. 1812271/05447).

Hoonestuse poolest on planeeringuala põhjapoolse kinnistupiiri naabriks Saue linn, läänepoolseks naabriks Kurvi kinnistule projekteeritud W-Glassi äri- ja tööstushoone, lõunapoolseks piirinaabriks jääb seotuks Jõgisoo küla haja- ja pere- ja ridaelamumaadega tiheasustusala. Juurdesõit planeeringualale toimub mööda Tallinna ringteed (Keila mnt) mahasõiduga Kanama-Jõgisoo teele ja sealt edasi paremale pöörates mööda Kanama tee L1 juurdesõiduteele.

Kogu planeeringuga moodustatud äri- lao- ja tootmishoonete park sobitub väga hästi antud infrastruktuuri poolt loodud Kanama kahetasandilisse liiklussõlme, mis hajutab vaated planeeritud tööstus- ja tootmishoonetele ning samuti hoiab Tallinna 2+2 suunalise (neljasuunaline) ringtee tööstushooned visuaalselt ja samuti realselt eemal Saue linna osaliselt aedlinnaikkust väikeelamute hoonestusest.

Seega käesolev detailplaneeringu lahendus kujundab ligikaudselt 7,4 ha suuruse planeeringuala ruumilise terviklahenduse, mis arvestab ja mis samas mõjutab ümbritseva infrastruktuuri poolt loodud liiklus, elu ja looduskeskkonda ja arvestab samuti klassikalise äri-lao- ja tootmishoonete ehitustavadega

Lisaks määrab käesolev detailplaneering ära tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendused. Planeeringualale pääseb mööda kergliiklusteed nii Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva bussipeatuse kaudu ning Kanama küla poolt läbi jalgteetunnelit kasutavatele jalgsi või siis jalgratastega tulevatele töötajatele.

3 LÄHTEANDMED

- Saue Vallavalitsuse korraldus 18. detsember 2019 nr 1491, Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3, Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine;
- Saue valla üldplaneering. Saue valla üldplaneeringu on kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89;
- Saue Vallavalitsuse korraldusega 18. detsember 2019 nr 1492 otsusega kehtestatud Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering.
- Saue Vallavalituse, W-Glass OÜ ja Priit Pillovi poolte vahel sõlmitud Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja Eelkokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta. Leping Saue Vallavalituse poolt digitaalselt allkirjastatud 06. detsember 2019.a;
- Kurvi MÜ topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, M 1: 500, koostatud 17.10.2018, töö nr 18-GO90;
- Saue Vallavalitsuse korraldus 6.02.2019 nr 167, ehitusloa väljastamine Kurvi kinnistule Jõgisoo külas ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise;
- W-Glass tööstushoone ehitusprojektile antud ehitusluba nr 1912271/03478;
- Kurvi Kinnistu juurdepääsutee ning kinnistusesed teed ja autoparkla „Teedehitusliku osa põhiprojekt“
- W-Glass tööstushoone ehitusprojekt. Ehitusprojektile on Saue Vallavalitsuse poolt antud ehitusluba nr 1912271/03478, ehitise nimetus Tööstushoone, ehitusregistri kood 120837336;
- Isikliku kasutusõiguse järgi Elering AS'le väljastatud ehitusluba 1711271/08931 Küttegaasi D kategooria gaasijaotustorustikule, ülerõhuga üle 16bar.
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

3.1. Asukoht

Klaasi	pindala: 29 495 m ² maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100% katastritunnus: 72501:001:0190 Omandivorm: eraomand
Keila mnt 3	pindala: 34 494 m ² Maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100% Katastritunnus: 72501:001:0190 Omandivorm: eraomand
Kanama tee L1	pindala: 3 628 m ² Maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100% Katastritunnus: 72701:001:2063 Omandivorm: eraomand

3.2. Tehnovarustus

Kurvi-, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistute detailplaneeringu alale jäävad: AS Elering'i küttegaasi D kategooria gaasijaotustorustik, Telia Eesti sidekaablitrassid ja Elektrilevi madalpinge õhuliin ja elektrikaablitrass

3.3. Maa kuuluvus, Kinnistute omanikud.

- Klaasi kinnistu, katastritunnus 72501:001:0190, omanik W-Glass OÜ (registrikood 10823375), esindab Heiko Viks;
- Keila mnt 3 kinnistu, katastritunnus: 72501:001:0190, omanik Priit Pillov (isikukood 36907120336).
- Kanama tee L1 kinnistu, katastritunnus 72701:001:2063, omanik W-Glass OÜ (registrikood 10823375), esindab Heiko Viks;

3.4. Hoonestus

Planeeringualale jäävad kinnistud on hoonestamata.

3.5 Teed

Planeeringus on käsitletud üldplaneeringule ja Harju maakonna teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0" vastavust ning planeeringulahendus on seotud kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega. Sh aluseks on võetud Novarc Group AS ja Reaalprojekt OÜ „Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinn ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama – Valingu põhiprojekti“ (töö nr 1342-P17001a) ning Teelahendused OÜ põhiprojektina koostatud töö nr P-17-08 „W-Glass tööstushoone juurdepääsutee ning kinnistusesed teed ja autoparkla põhiprojekt“. Kõik detailplaneeringuala siseteed, nii sõidu kui jalg- ja kõnniteed tuleb rajada asfaltbetoonkattega.

3.6 Piirded

Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute detailplaneering näeb ette rajada kuni 2,0 m kõrguse teraspostidel õhulise teras-paneelpiirde. Detailplaneering näeb ette planeeringuala põhjapoolsele ja läänepoolsele alale piirdeaia rajamist. Kruntide sisesed ja Kanama tee äärsete kruntidele piirete rajamise üle otsustatakse ehitusprojektide koostamise ajal. Detailplaneering näeb ette moodustatud kruntide piiridele piirete rajamist. Pos. 1; 5; 6 ja 7 kruntide piire rajatakse gaasitrassi kaitsevööni piirile, mis on vastavalt 10 m ja 12 m. Samuti jääb antud kruntidele projekteeritud piirded maanteekraavi pervest 2,0 m kaugusele, et tagada kraavi eksploatatsioon/hooldus/korrashoid. Pos.6 krundile on projekteeritud piirdesse jalg- ja autovärv mille kaudu tagatakse juurdepääs läbi 3,5m laiuse sõidutee, mis ületab gaasitrassi, krundi läänepoolsele alale, kuhu on planeeritud ca 20m kõrgune ja ca 6m2 suuruse ehitusaluse pinnaga reklaamipost, reklaamimaks äri- ja tootmispargi territooriumil olevaid ettevõtteid või et lihtsalt reklaamida piirkonna ettevõtteid. Lõplikud piirete lahendused antakse tööstushoone eelprojekti mahus.

3.7 Haljastus

Planeeringualale ei jää väärtuslikke metsaalasid, põllu- ja heinamaid. Keskkonnaregistri andmeil alal kaitstavaid liike ja EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüüpe ei leidu.

4 KITSENDUSED MAAKASUTUSELE

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 50,0 m;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30,0 m;
- D-kategooria gaasi ülekande gaasitorustikule kaitsevöönd 10+10 m;
- D-kategooria gaasi ülekande gaasitorustikule ohuala 25+25 m;
- Vee- ja kanalisatsioonitrasside (ÜVK) kaitsevöönd 4,5 m (isiklik kasutusõigus);
- Elektrivarustuse- ja sidevarustuse kaablite kaitsevöönd 1+1 m (isiklik kasutusõigus);
- Reoveepumpla kaitsekuja 20,0 m;
- Kraavi kaitsevöönd 10 m;
- Tuletõrjervee hüdrantidele on planeeritud 30,0 m laiune ehituskeeluala/hoonestuse kaugus

5 PLANEERIMISE ETTEPANEK

Planeeritav ala jagatakse kokku 11 krundiks, mis moodustub

- 8 (kaheksa) äri- ja tootmismaa krundist Pos. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8
- 3 (kolm) tee- ja tänavamaa ja kergliiklusmaa krundist Pos. 9; 10; 11

5.1 Hoonestusele esitatud olulisemad arhitektuuri-nõuded

Klaasi, Keila mnt 1 ja Kanama tee L1 kinnistute detailplaneering loob arhitektuurselt ühtse ja tervikliku tööstus-, äri- ja tootmismastiku/elukeskkonna, mis arvestavad kruntidele antud ehitusõigustega (hoonete mahtudega), liikluskorraldusega ning krundile planeeritavate haljasalade ning madal- ja kõrghaljastusega.

Detailplaneering määrab hoonestuse arhitektuursed tingimused vastavalt krundi äri- ja tootmismaa (äri- ja tööstusmaa) maasihtotstarbele.

Projekteeritud on Klaasi (Pos.1) krundile üks suuremahuline tootmis/tööstushoone koos äri- ja olmeplokiga. Krundi läänepoolsele alal on planeeritud 7 väiksemamahuline äri-, lao- ja tootmis/tööstushoone. Juhul kui liidetakse kokku Pos. 2; 3; 4 ja 5 krundid siis tekib antud alale samuti üks suuremahulisem tootmis/tööstushoone koos äri- ja olmeplokiga ning kui liidetakse kokku Pos. 6; 7; ja 8 krundid siis tekib antud alale veel üks suuremahulisem tootmis/tööstushoone koos äri- ja olmeplokiga. Seega võib antud planeeringualale rajada samuti 3 (kolm) suuremahulist tootmis/tööstushoone koos äri- ja olmeplokiga

Kogu planeeritud hoonestust iseloomustavad arhitektuurselt kujundatud ja ilmestatud fassaadidega kas siis kõrged ja pikad või kõrged ja lühemate seinapindadega hoonetus, mis sobitatult avarate vaadetega Kanama liiklussõlme keskkonda mõjuvad oma mahtude ning kõrgustega veidi silmapaistvalt, aga samas rahulikult ja meeldivalt. Kindlasti mõjutavad loodavat äri- lao- ja tootmismastikku avarate platsidega õuealad, mis on kaetud asfaltbetoonkattega ning samuti istutatavate/ planeeritud kõrg- ja madalhaljastusega, mille osaks on samuti muru ja lillepeenardega platsid.

- Soovitav on äri-, lao- ja tootmis/tööstushoone fassaadi jäävate seinapindade katteks kasutada tasakaalukaid värvitoone, nägusaid ja kaasaegseid materjale, mis kõik koos, koos klaas ja klaasfassaadist aknapindadega moodustaksid sellele tööstus- ja tehnoargi kvartalile omase ning arhitektuurselt sobiva terviku.

- Äri-, lao ja tootmishoonete viimistlusmaterjalideks on soovitav kasutada betooni, terasplekki, terast, puitu, klaasfassaade ja tsementkiud- või komposiit materjalist fassaadiplaate. Akna- ja usteavade puhul võib kasutada nii klaasfassaade, puit-alumiinium-, alumiinium- ja plastikaknaid ning uste puhul teras-, plastik- või puituksi.

- Äri-/büroo-/administratiivplokkide korruselisus on lubatud 4 korrust ja -1 keldrikorrus. Tööstus- ja tootmishoonete mahtu jäävad pinnad võivad olla kuni kolmekorruselised. Kogu hoonestuse maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 18 m.

Planeeringu seletuskirjas toodud hoonete arv kruntidele ning hoonete lubatud ehitusalused pinnad võivad projekteerimistööde ajal muutuda, seda küll ainult väiksemaks lubatud hoonete aluse pinna osas.

- Kruntide täisehituseks on lubatud maksimaalselt 40% v.a. kruntidel pos nr. 1 ja 6, kus krundil pos. nr. 6 ei ole piirangute tõttu võimalik hoonestuseks ära kasutada 40% kinnistu pinnast. Seega on krundi pos. nr. 6 lubatud hoonete alust pinda vähendatud 340 m² võrra, mis annab täisehituseks 36% ning selle arvelt on suurendatud krundi pos. nr. 1 lubatud hoonete alust pinda 340 m² võrra, mis annab täisehituseks 41%. Seega on kogu hoonestatavate kruntide summaarne täisehitus 40%.

5.2 Hoonestuse arhitektuursete tingimused ehitusõigused

Pos nr. 1

- Kuni 4 (nelja) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 30 379 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 4 hoonet
- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri- 10% ja tootmismaa- 90% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 12 500 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maalune korrus) ja 3 maapealset korrust

- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast $H = 18$ m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 417/84
- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone $\pm 0.00 = I$ korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale
- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiad võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaiad kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Krundile projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel DP-03

Pos nr. 2

- Kuni 2 (kahe) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 3 532 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 2 hoonet
- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri-30% ja tootmismaa-70% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 1 410 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maalune korrus) ja 3 maapealset korrust
- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast $H = 18$ m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 47/26
- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone $\pm 0.00 = I$ korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale
- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiad võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaiad kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Krundile projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel DP-03

Pos nr. 3

- Kuni 2 (kahe) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 2 940 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 2 hoonet
- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri-30% ja tootmismaa-70% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 1 180 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maalune korrus) ja 3 maapealset korrust
- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast $H = 18$ m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 39/22

- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone $\pm 0.00 = I$ korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale
- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiaid võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaia kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Krundile projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel DP-03

Pos nr. 4

- Kuni 2 (kahe) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 2 940 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 2 hoonet
- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri-30% ja tootmismaa-70% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 1 180 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maalune korrus) ja 3 maapealset korrust
- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast H = 18 m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 63/34
- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone $\pm 0.00 = I$ korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale
- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiaid võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaia kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Krundile projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel DP-03

Pos nr. 5

- Kuni 3 (kolme) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 4 724 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 3 hoonet
- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri-30% ja tootmismaa-70% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 1 890 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maalune korrus) ja 3 maapealset korrust
- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast H = 18 m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 63/34
- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone $\pm 0.00 = I$ korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale

- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiaid võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaia kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Planeeringualale kavandatud projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud planeeringu välispiirde osas Põhijoonisel DP-03

Käesolev detailplaneering näeb ette võimaluse liita detailplaneeringuga moodustatud krundid Pos. nr 2, Pos. nr 3, Pos. nr 4 ja Pos. nr 5, kas kaks kõrvutioletavat krunti üheks krundiks või kolm kõrvuti olevat krunti üheks krundiks või siis kõik neli krunti üheks äri- ja tootmismaa krundiks. Juhul kui liidetakse krundid, siis tuleb selle kohta vormistada maakorralduslikult kinnistusraamatu järgselt uus kinnistu, uute krundi piiridega. Detailplaneeringu lahenduses käsitletud ümber kruntimist, kruntide liitmist kajastab DP - 03 põhijoonise Leppemärkide osas punane kriipspunktjoon, mis annab info, et neid krunte on võimalik liit. Juhul, kui soovitakse ehitada kaks naaberkinnistu hoonet kõrvuti/liidetavana krundi piirile, siis tuleb kahe hoone vaheline sein rajada tuletõkkeseinana. Sein tulepüsivuse klass antakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on selge mis kasutusotstarbega hooned projekteeritakse.

Pos nr. 6

- Kuni 3 (kolme) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 6 787 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 3 hoonet
- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri-30% ja tootmismaa-70% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 2 360 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maaalune korrus) ja 3 maapealset korrust
- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast H = 18 m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 79/42
- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone ± 0.00 = I korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale
- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiaid võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaia kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Krundile projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel DP-03

Pos nr. 7

- Kuni 3 (kolme) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 5 325 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 3 hoonet

- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri-30% ja tootmismaa-70% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 2 130 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maaalune korrus) ja 3 maapealset korrust (maapealne korruselisus võiks jaguneda lao-, tootmis- või tööstushoonel 2 korrust ja ärihoonel kuni 3 korrust)
- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast H = 18 m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 71/38
- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone ± 0.00 = I korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale
- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiaid võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaia kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Krundile projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel DP-03

Pos nr. 8

- Kuni 2 (kahe) äri- ja lao-, tootmis- või tööstushoone rajamiseks
- Moodustatud krundi suurus 4 532 m²
- Moodustatud krundile võib maksimaalselt projekteerida kuni 2 hoonet
- Krundi protsentuaalne (%) jaotus DP liikide kaupa jaguneb sihtotstarve ja osakaalu järgi äri-30% ja tootmismaa-70% krundile
- Maksimaalne lubatud hoonete alune pind 1 720 m²
- Maksimaalne korruste arv -1 (maaalune korrus) ja 3 maapealset korrust
- Hoonete maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinnast H = 18 m
- Normi kohane / planeeritud parkimiskohtade arv 57/32
- Äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone ± 0.00 = I korruse põrandapind, mis on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale
- Rajatava äri-, lao-, tootmis- või tööstushoone hooned peavad olema projekteeritud kaasaegse ja hea arhitektuurse stiiliga ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest
- Piirdeaiaid võib kavandada max 2,0 m kõrgused. Piirdeaia kõrgus täpsustatakse eelprojekti mahus. Piirdeaed on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneelpiire. Planeeringualale kavandatud projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud planeeringu välispiirde osas Põhijoonisel DP-03

Käesolev detailplaneering näeb ette võimaluse liita detailplaneeringuga moodustatud krundid Pos. nr 6, Pos. nr 7 ja Pos. nr 8, kas kaks kõrvuti olevat krunti üheks krundiks või kolm kõrvuti olevat krunti üheks üheks äri- ja tootmismaa krundiks. Juhul kui liidetakse krundid, siis tuleb selle kohta vormistada maakorralduslikult kinnistusraamatu järgselt uus kinnistu, uute krundi piiridega. Detailplaneeringu lahenduses käsitletud ümber kruntimist, kruntide liitmist kajastab DP - 03 põhijoonise Leppemärkide osas punane kriipspunktjoon, mis annab

info, et neid krunte on võimalik liit. Juhul, kui soovitakse ehitada kaks naaberkiinnistu hoonet kõrvuti/liidetavana krundi piirile, siis tuleb kahe hoone vaheline sein rajada tuletõkkeseinana. Sein tulepüsivuse klass antakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on selge mis kasutusotstarbega hooned projekteeritakse.

5.3 D-kategooria gaasitorustiku tingimused

Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering arvestab Elering AS'i poolt Kurvi kinnistu DP tarvis väljastatud seisukohtade ja kommentaaridega (kirjad nr. 20-1/2018/1-2; nr. 12-9/2019/289 ja kooskõlastus nr. 12-9/2019/362). Käesoleva detailplaneeringu koostamisel oleme arvestanud/kasutanud samas kirjas toodud seisukohtadega ning sellest tulenevalt koostanud käesoleva planeeringu lahenduse. Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamisel palun teadke, et kinnistuid läbiva D-kategooria gaasi ülekande gaasitorustikule esitatud tingimustega on arvestatud ning see tugineb Elering AS poolt eelpool toodud kirjades sõnastatud seadustele ning seisukohtadele

Vastavalt eelpool toodud Elering AS poolt väljastatud kirjadele näeb planeeringulahendus ette D-kategooria gaasi ülekande gaasitorustikule 10 m laiuse kaitsevööndi ulatuse gaasitorustiku teljest mõlemale poole (MTM määrus nr 73, vastu võetud 25.06.2018, § 13 lg 1 p 5, kaitsevööndi laius kokku 20m.)

Gaasitorustiku kaitsevööndis on keelatud (EhS § 70 lg 1):

- ohustada ehitist või selle korra kohast kasutamist;
- ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- takistada ehitisele juurdepääsu;
- takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähistega paigaldamist;
- takistada kaitsevööndis asuva taimestikuga või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- muud seaduses sätestatud tegevused (EhS § 70 lg 2).

Käesolev planeeringulahendus näeb ette Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistutele planeeritud Pos.6 ja Pos. 7 piirdeaia rajamise gaasitrassi kaitsevööndist 10.0m laiusele joonele, nagu see oli ka Kurvi kinnistu detailplaneeringuga. Planeeringualale jäävatele kruntidele Pos. 1, Pos. 5, Pos. 6 ja Pos. 9 nähakse ette piirde rajamine 12,0m kaugusele gaasitrassi kaitsevööndist, mis samas jäävad ka planeeringuga moodustatud kruntide piirile. Antud lahenduse järgi jääb gaasitorustiku kaitsevöönd avatuks 10-12m ulatuses, kokku kogu 20-22 m laiuse ulatuses.

Planeeringu lahendus näeb ette krundile Pos.6 planeeritud piirdeaia sisse jalg- ja sõiduauto värava kust kaudu toimub krundile projekteeritud juurdesõidutee rajamise üle gaasitrassi teisele poole krundi alale. Antud juurdesõidutee kaudu saab korraldada kogu krundi (Pos.6) paremat/efektiivsemat kasutust, näiteks sellele alale võib rajada parkla sõiduautodele või näiteks väiksema krundisisese puhkeala/roheala.

Elering AS kohustub hoidma korda ja niitma muru gaasitrassi ehituskeeluvööndi ulatuses nende Pos. 5 ja Pos. 6 moodustatud kruntide osas, kuhu jääb isiklik kasutusõigus ja mis ei jää Pos. 5 ja Pos. 6 kruntide piirdeaia sisse.

Samuti näeb planeeringulahendus ette gaasitrassile 25 m laiuse ohuala, mis ulatub gaasitorust kinnistu poole. Planeeringualale kavandatud äri- ja tootmishoone ehitise ajaks peab gaasitorustiku kaitsevöönd olema selgelt piiratud-tarastatud aiaga või muude füüsiliste tõketega, mis välistavad ehitustegevuse laienemise gaasitorustiku kaitsevööndisse.

Lõplik projekteeritava tootmishoone/tööstushoone kaugus gaasitrassist 25,0 m kajastatakse tootmishoone ehitusprojekti asendiplaani joonisel.

Eelpool toodud Elering AS'i poolt väljastatud seisukohtadega ja kommentaaridega kirjad 20-1/2018/1-2 ja nr 12-9/2019/289 ning kooskõlastus nr 12-9/2019/362 on käesoleva Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kohustuslikud dokumendid ja mis on lisatud detailplaneeringu menetlusdokumentide ja kooskõlastuste osale.

5.4 Haljastus ja heakord.

Planeeringulahendus näeb ette krundisestest planeeritavate kõnniteede, parklaalade, haljasalade ning madal- ja kõrghaljastusega alade põhimõttelise tsoneerimise lahenduse.

Parklaaladelt sademevee ärajuhtimiseks on kavandatud kruntide hoonestusaladest väljapoole jäävatele ja hoonete vahele jäävatele haljasaladele madalate nõlvadega kraavid. Ning äri- ja tootmispargialale projekteeritud Kanama tee ja kõnnitee sademeveed juhitakse teemaale jäävatele haljasaladele. Suuremad haljasalad/murualad jäävad gaasitrassi 20m laiuse kaitsetsooni peale. Krundisestest haljaspinna (murualad, madala- ja kõrghaljastuse osakaal on planeeritud ca 5% madalhaljastus (murualad) ja ca 5% krundi suuruselt on planeeritud kõrghaljastusega aladeks. Lõplikud haljastuse ja kõrghaljastuse lahendused antakse ehitusprojektide koostamise käigus eelprojekti mahus koos hoonestuse, teede- ja platside lahendusega. Samuti täpsustatakse koostöös gaasitrassi omanikuga eelprojekti mahus haljasalade lahendused, mida võib kasutada gaasitrassi kaitsetsooni kujundamisel.

Planeeringualale kavandatud kinnistute piirdeaiad on planeeritud teraspostidele õhulise lahendusega teraspaneel piirded, kuhu jäävad ka jalg- ja sõiduvärvad, mida tuleb kavandada samas laadis kui kinnistu piire.

5.5 Planeeringuala maapinna kõrguslik lahendus

Kinnistute reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna kõrgeim punkt on vastavalt +40,80 m ning madalaim +39.15 m.

5.6 Mürast tulenevad tingimused

Käesoleva planeeringuga ei projekteerita planeeringualale eluhooneid.

Hoonestuse planeerimisel tuleb arvestada

- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.”
- Nõuded välispiirete heliisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” (RTL 2002, 38, 511) normeeritud müratasemed siseruumides.

- Planeeringu koostaja teavitab planeeringualale moodustatud krundile sellest, et sõiduteede omanik ei võta endale sõidutee liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamise kohustusi.
- Ehitusprojektidega kavandada kinnistutele hooned ning piirded sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast lõuna-edelasuunal jäävatele elamukrundile.
- Planeeringuala lõunaküljele planeeritud kaitsehaljastus leevendamaks müra levimist elamualale. Antud haljastus rajatakse koos tehnilise taristuga.

6 TEED JA PLATSID

Klaas, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu „Põhijoonisele DP-03” on peale kantud viide „Perspektiivis sulgetav Saue ristmik ja 11116 Kanama-Jõgisoo teelõik”, mis suletakse peale seda, kui on väljaehitatud Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee km 30,1-34,5 Kanama-Valingu kahetasandiline ristmik.

Kurvi-, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering arvestab Maanteeameti poolt väljastatud seisukohtadega (10.05.2019 nr 15-2/19/18657-2), millele tugineb käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel DP-3 projekteeritud liikluskorralduse ning planeeritavate hoonete paiknemise lahendused.

Planeeringuala paikneb riigiteede 11 Tallinna ringtee ja 11116 Kanama-Jõgisoo 50m laiuses kaitsevööndis (pealesõidu harul kaitsevöönd 30m). Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jmt. Riigiteede kaitsevööndisse hoonestusalasid kavandatud ei ole. Riigiteede kaitsevööndisse on osaliselt kavandatud parkimisplatse ja alasid ulatuses, mis tagab riigitee külgnähtavuse nõuete täitmise.

Käesolev detailplaneering kajastab nii olemasolevat juurdepääsu lahendust planeeringualale, mis toimub 11 Tallinna ringteelt maha- ja pealesõiduga 1116 Kanama-Jõgisoo teele. Samuti näeb käesolev detailplaneering ette perspektiivse uue juurdesõidutee lahenduse Tallinna Ringteelt, mida selgitab detailplaneeringu põhijoonisele kantud väljavõtte Reaalprojekt OÜ 2018.10.30 tööst nr 1342/17001 a-2 "Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee 30.1-34,5 Kanama-Valingu põhiprojekti II- etapp km 30.1-31,0. Antud väljavõtte kajastab uut juurdesõidutee lahendust Kanama tee L1 kinnistule, peale seda, kui on väljaehitatud uus Kanamaa-Jõgisoo ristmik, kus Kanama-Jõgisoo tee lõikub (moodustub uus ristmik) juba projekteeritud W-Glass OÜ'le kuuluva eratee kinnistu Kanama tee L-1'ga (Kanama tee L-1 on väljastatud Saue Vallavalituse poolt ehitusluba), mille kaudu tagatakse juurdepääs Kurvi ja Klaasi kinnistule. Samalt teelt kujuneb samuti uus juurdesõidutee planeeringualale projekteeritud sisetele (mille nimeks pakub detailplaneering välja samuti Kanama tee, peale seda kui liidetakse olemasolev Kanama tee L1 kinnistu juba planeeringualale projekteeritud sisete tarvis moodustatud krundiga POS 9, 3622m2.

Vastavalt maanteeameti kirjas toodud märkusele 2, on seletuskirja osale lisatud järgmine viide Liikluskorralduse põhimõtte määramise kohta (nagu see on ka Põhijoonisel DP-03):

Perspektiivis suletakse Tallinna ringtee-Saue ristmik ja 11116 Kanama-Jõgisoo teelõik peale seda, kui on väljaehitatud Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee km 30,1-34,5 Kanama-Valingu põhiprojekti II- etapp km 30.1-31,0. järgne kahetasandiline liiklussõlm.

Käesoleva detailplaneeringuga projekteeritud äri-, lao- ja tootmispargi siseteelt Kanama tee, on kavandatud juurdepääs seitsmele (7) krundile POS. 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8. Samuti tagatakse varem projekteeritud Kanama tee L1 kaudu juurdepääs Klaasi ja Kurvi kinnistule projekteeritud eraomandisse jäävalt Kurvi-Klaasi siseteelt. Kurvi-Klaasi sisetele planeeritud 8,5m laius hakkab olema sama, mis on projekteeritud äri-, lao- ja tootmispargi Kanama teele. Perspektiivis on Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute omanikud valmis Kanama tee L1 kinnistust moodustatud uue Kanama tee L1 krundi POS.10 ja tootmispargi sisetele POS. 9 teemaa krundi üle andma Saue Vallavalitsusele. Jalgteede tarvis moodustatud krunt POS. 11 (1469m²) antakse üle Saue Vallavalitsusele - koheselt pärast DP kehtestamist tellib vald omal kulul selle kergtee katastriüksuse väljamõõtmise ja arendaja kohustub viivitamatult, kuid hiljemalt 3 kuu jooksul pärast DP kehtestamist selle moodustatava katastriüksuse tasuta vallale võõrandama.

Mahasõidul „Kanama tee L1” riigiteele „11116 Kanama-Jõgisoo tee” tagatakse nähtavuskolmnurk 7x160m vastavalt Teelahendused OÜ töö nr. PP1708 "W-Glass tööstushoone juurdepääsutee ning kinnistusisesed teed ja autoparkla" (ehitusluba nr. 1812271/05447). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lisaks nähtavuskolmnurkadele, kogu detailplaneeringu ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest (tabel 2.14) ning sõiduteega külgneva vaba ruumi vähemast laiusel. Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähimad laiused on toodud tabelis 2.17 (Tee projekteerimise normid 05.08.2015. määrus nr 106).

Detailplaneeringu realiseerumisel tagatakse järgmised nähtavuskolmnurgad: projektkiirusel 90km/h - 7x320m, 70km/h - 7x200m ja 50km/h - 7x120m, lähtuvalt Maanteeameti nõuetes toodud tingimusest. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lisaks nähtavuskolmnurkadele, kogu detailplaneeringu ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest (tabel 2.14) ning sõiduteega külgneva vaba ruumi vähemast laiusel. Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähimad laiused on toodud tabelis 2.17 (Tee projekteerimise normid 05.08.2015. määrus nr 106).

Detailplaneeringuga seotud teed rajatakse ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldatakse (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringualal olev Kanama tee L1 lõpeb autovärvaga, mille kaudu tagatakse juurdesõit Kurvi kinnistule ning Pos. 1 krundile projekteeritud äri-, lao- ja tootmishoonet teenindavale kauba-, veo- ja sõidautodele. Jalgsi juurdepääs tagatakse Kurvi ja Pos. 1 kruntidele kergliiklustee tee kaudu, kuhu jääb Pos. 1 krundi piirdesse rajatav jalgvärv.

Samuti on lahendatud jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega (sh bussipeatused) ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalgratta- ja jalgteede võrgustik on seotud Novarc Group AS ja Reaalprojekt OÜ tööga nr 1342-P17001a, millega on mh riigiteele 11 kavandatud jalakäijate tunnel.

Katendi projekteerimisel kasutatakse Eesti Vabariigis kehtivat normteljekoormust 100kN, millest kergemate ja raskemate telgede koormused taandatakse siirdetegurite abil normteljekoormuseks, sealhulgas ka 115kN maksimaalse koormusega üksikute veotelgedega sõidukid kooskõlas Eesti Vabariigi reguleerivale õigusaktile "TsM määrus nr. 50 18.mai

2001.a. (RTL, 1206,2001,69,941)” ja EÜ direktiivile “Council Directive 96/53/EC of 25 July 1996”. Projekteeritud katend on piisava tugevusega, et tagada teele projektis arvestatud teekatendi püsivus eluajaks (20 aastat). Katendi konstruktsioonid valitakse vastavalt Linnatänavate standardis tabelis 6.18 veotänavale ette antud parameetritele vastavalt lähteülesandele, geoloogiliste uurimuste tulemustele ja katendi kontrollarvutustele.

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist ette nähtud ei ole. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

Planeeringu tehnovõrkude koondplaani joonisel on näidatud planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.

Kinnistusesse teede, parkla ja hoone ees oleva jalgteel vertikaalplaneeringu projekteerimisel lähtutakse olemasoleva teekatte kõrgusest. W-Glass hoone sokli absoluutkõrgusest ning piirnevate naaberkinnistute kõrgustest. Platside ja parkla projektkõrgused arvestatakse lubatud kalletega, mis tagavad sademevee äravoolu projektiga hõlmatud alalt. Sõiduautode parklad ja jalgteed on planeeritud ilma äärekivideta, et kruntidelt tagada sademevee valgumine haljasaladele. Projekteeritud platside kalded tulevad hoonest eemale ja jäävad vahemikusse 0,5 – 3%, jalgteel põikkalle on 2%.

Detailplaneeringus on arvestatud tingimusega, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Tootmispargi territooriumile projekteeritud teedelt, platsidelt ja parklatest tulevad sademeveed juhitakse immutamiseks haljasaladele. Kruntidele planeeritud hoonestusaladest väljapoole jäävatele ja hoonete vahele jäävatele haljasaladele on kavandatud madalate nõlvadega kraavid – kudetid. Sademevee immutamiseks pinnasesse on planeeritud madalate nõlvadega kraavid – kueti, mida skemaatiliselt kajastab Teelahendused OÜ poolt koostatud joonis nr 4.1 „Äri- ja tootmispargi alale projekteeritud sisetee (Kanama tee) LÕIGE 1-1. Käesolev detailplaneering ei näe ette sademevee kanalisatsiooni ehitamist teedelt ja platsidelt sademevee ärajuhtimiseks, sademevesi juhitakse haljasalale ning imbib maa sisse.

Samas äri- ja tootmisparki planeeritud hoonete katuselt tulev sademevesi juhitakse platside alla projekteeritud immutusplokkidesse, mille suurused antakse juba iga ehitusprojekti juurde, kajastatuna asendiplaani lehel ning VK inseneri poolt koostatavas eriosas. Hoonete katuselt tulev sademevee lahenduse selgitused on antud detailplaneeringu seletuskirja Punkt 8. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa.

Detailplaneeringuga seotud tulevased ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, esitatakse Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Samuti arvestatakse tingimusega, et tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused jäävad planeeringuala sisse.

7 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesoleva Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus tugineb „Saue linna Tule tänav T4 ning Saue valla 11 Tallinna ringtee, Keila mnt 3, Klaasi, Kanama tee L1 ja Kurvi kinnistute veevarustuse ja

kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojektile” (edaspidi tekstis Kurvi kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon). Eelpool toodud ehitusprojektile on Saue Vallavalituse poolt 11.07.2020.a. väljastatud ehitusluba nr. 2012271/21550. Ehitise nimetus Ühisveevärgi veetorustik, ehitusregistri kood 221335265 ja Ehitise nimetus Ühisveevärgi kanalisatsioonitorustik, ehitusregistri kood 221335267

Planeeringualale Jõgisoo külas Klaasi (72501:001:0190, suurusega 29 495 m², sihtotstarbeta maa 100%), Keila mnt 3 (72501:001:0192, suurusega 34 494 m², sihtotstarbeta maa 100% ja Kanama tee L1 (72701:001:2063, suurusega 3 628 m², transpordimaa 100%) kinnistutel on kavandatud kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine äri-, tootmis- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks kaheksale kinnistule. Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud kooskõlas järgmiste töödega:

1. Kurvi, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering. Raivo Tabri Arhitektuuribüroo. Jõgisoo küla, Saue vald, Harju Maakond. Töö nr. 2017-10-10DP. Kuupäev 21.10.2019.
2. Saue linna Tule tänav T4 ning Saue valla 11 Tallinna ringtee, Keila mnt 3, Klaasi, Kanama tee L1 ja Kurvi kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojekt. OÜ Vesioinas. TÖÖ NR 0001-2019. 28.05.2019.

Detailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on samuti arvestatud Saue valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kavas (edaspidi ÜVK AK) toodud lahendustega.

Detailplaneeringus on veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide, sademevee süsteemide ja tuletõrjevee süsteemide projekteerimisel arvestatud muu taristu (elektri- ja sidesüsteemid, tänavavalgustus jne) paiknemisega kinnistutel. Projekteeritud uued VK-, sademevee- ja tuletõrjesüsteemid ja nende ühendamine olemasolevate süsteemidega on toodud tehnoorkude koondplaani joonisel DP-5.

7.1. Veevarustus

Olemasolev veevarustus.

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistud (Klaasi 72501:001:0190, Keila mnt 3 72501:001:0192, Kanama tee L1 72701:001:2063) paiknevad Jõgisoo külas Saue vallas, kus vee-ettevõtjaks on AS Kovek. Kuna detailplaneeringuga hõlmatud kinnistud saavad tarbevee Kurvi kinnistu (katastri tunnus 72701:001:1991) veevarustussüsteemist, mis ühendatakse läbi liitumispunkti Saue linna ühisveevärgiga, siis eraldi tehnilisi tingimusi aktsiaseltsilt Kovek ei taotleta vaid Veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide detailplaneeringu mahus koostatud eelprojekt kooskõlastatakse aktsiaseltsiga Kovek'ga.

Vastavalt Saue valla ÜVK AK-le saadakse vaadeldava piirkonna tarbevesi Saue linna ühisveevärgist.

Projekteeritud veevarustus.

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutele (Klaasi 72501:001:0190, Keila mnt 3 72501:001:0192, Kanama tee L1 72701:001:2063) planeeritud äri- ja tootmishoonete veevärgid saavad vee Kurvi kinnistute veevarustussüsteemist (vt OÜ Vesioinas töö nr 0001-2019) – vt käesoleva detailplaneeringu tehnoorkude koondplaan, joonis DP-5.

Kogu detailplaneeringuala veevarustussüsteemide liitumispunktid varemprojekteeritud Kurvi kinnistute veevarustussüsteemiga on toodud käesoleva detailplaneeringu tehnoorkude koondplaani, joonis DP-5.

Tarbevesi juhitakse kinnistuteni ringvõrguna projekteeritud veevarustustorustikuga De110PE ja ringvõrgust kinnistute liitumispunktideni veevarustustorustikuga De63PE.

Ühisveevärgi vee kvaliteet peab vastama EV seadusandlusega kehtestatud kvaliteedinäitajatele.

7.2. Kanalisatsioon.

Olemasolev kanalisatsioon

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistud (Klaasi 72501:001:0190, Keila mnt 3 72501:001:0192, Kanama tee L1 72701:001:2063) paiknevad Jõgisoo külas Saue vallas, kus vee-ettevõtjaks on AS Kovek. Kuna detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutelt juhitakse reovesi Kurvi kinnistu (katastri tunnus 72701:001:1991) kanalisatsioonisüsteemi, mis ühendatakse läbi liitumispunkti Saue linna ühiskanalisatsiooniga, siis eraldi tehnilisi tingimusi aktsiaseltsilt Kovek ei taotleta vaid Veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide detailplaneeringu mahus koostatud eelprojekt kooskõlastatakse aktsiaseltsiga Kovek'ga Vastavalt Saue valla ÜVK AK-le juhitakse vaadeldava piirkonna reovesi Saue linna ühiskanalisatsiooni.

Projekteeritud kanalisatsioon.

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutele (Klaasi 72501:001:0190, Keila mnt 3 72501:001:0192, Kanama tee L1 72701:001:2063) planeeritud äri- ja tootmishoonete kanalisatsioonisüsteemidest juhitakse reovesi Kurvi kinnistute kanalisatsiooni (vt OÜ Vesioinas töö nr 0001-2019) – vt käesoleva detailplaneeringu tehnoorkude koondplaan, joonis DP-5.

Kogu detailplaneeringuala kanalisatsioonisüsteemide liitumispunktid varemprojekteeritud Kurvi kinnistute kanalisatsioonisüsteemiga on toodud käesoleva detailplaneeringu tehnoorkude koondplaani, joonis DP-5.

Reovesi juhitakse isevoolse kanalisatsioonitorustikuga De160PVC ja De200PVC Kurvi kinnistu Reoveepumplasse ja sealt survekanalisatsioonitorustikus De110PE Saue linna isevoolse ühiskanalisatsioonivõrku.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud lahkvoolne. Pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reoainete piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 37, 15.06.2006 „Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“.

7.3. Sademeveekanalisatsioon.

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutele (Klaasi 72501:001:0190, Keila mnt 3 72501:001:0192, Kanama tee L1 72701:001:2063) on planeeritud rajada sademeveekanalisatsioon räästavee immutussüsteemiga.

Kinnistute vertikaalplaneering ning teed ja plastid projekteeritakse nii, et neilt voolaks sademetevesi haljasaladele, kus see imbub pinnasesse. Äri- ja tootmishoonete katustelt kogutav suhteliselt puhas sademevesi (räästavesi) juhitakse käesoleva detailplaneeringu tehnoorkude koondplaani näidatud (vt joonis DP-5) GRAF sademevee immutamise Sicker-Block mahutitesse, millest see imbub pinnasesse.

7.4. Tuletõrjeevarustus.

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutele (Klaasi 72501:001:0190, Keila mnt 3 72501:001:0192, Kanama tee L1 72701:001:2063) planeeritud tuletõrjeevarustus on orienteeruva mahuga 190 m³ tuletõrje veehoidla baasil, mille kooskõlastab Päästeamet. Tuletõrjeevarustus ühendatakse Kurvi kinnistute tuletõrjeevarustusega (vt OÜ Vesioinas töö nr 0001-2019) ja 190 m³ lisamahutid paigaldatakse Kurvi kinnistute tuletõrjee 160 m³ mahutite juurde – vt käesoleva detailplaneeringu tehnoõrkude koondplaan, joonis DP-5. Ette on nähtud tuletõrje veehoidlale täitmisevõimalus veevõrgust. Lubatud on kasutada klaasplastist või PE maa-alust või pooleldi maaalust soojustatud mahutit.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni eriosa koostas

Insener Aare Kuusik

OÜ Vesioinas.

8 ELEKTRIVARUSTUS

8.1 Keskpinge (10 kV)

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 249878 ja nr. 249879 on planeeritud 10 kV maakaabelliinide trassid ja vajalik servituudi (IKÕ) maa-ala. W-Glass OÜ

NB! Elektrilevi OÜ-ga sõlmitava kolmepoolse lepingu alusel korraldab W-Glass OÜ 10 kV jaotuspunkti väljaehitamise. 10 kV jaotuspunkti, kus asuvad W-Glass OÜ kaks liitumispunkti, edasi tuleb W-Glass OÜ-le kuuluv elektrivõrk, mille rajamise korraldab W-Glass OÜ.

8.2 Madalpinge (0,4 kV)

Üldist

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Harjumaal, Saue vald, Jõgisoo küla, Klaasi kinnistu; 72501:001:0190, Kanama tee L1 72701;001:2063 ning Keila mnt 3 kinnistute planeeritavate laohoonete elektrivarustus. W-Glass OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused 05.05.2020 2tk kõikidele kinnistutele planeeritavatele hoonete jaoks. Kaasas projekti lisas. Projekti koostamisel on võetud aluseks: tellija lähteülesanne; hoone arhitektuuriline lahendus; välisvõrkude valdajate liitumiskord ja -tingimused; Eestis kehtivad seadused, s.h. „Ehitusseadus“ ja „Seadme ohutusseadus“ ning neist tulenevad ministri määrused; -standardid, s.h. EVS-IEC 61140:2003 „Kaitse elektrilöögi eest“, EVS-IEC 60364:2003 „Ehitiste elektripaigaldised“ ja EVS-EN 50110:2013. „Elektripaigaldiste käidu ohutusjuhend“ Elektrilevi 2015; Projekterimismid, s.h. EPN 10 “Ehitise tuleohutus“ EVS-EN 12464-1:2003, “.

Elektripaigaldise tehnilised andmed. Elektrivarustus ja toitevõrk

Toitesüsteem L1, L2, L3, PEN, kuni töökoja alajaamade 0,4 kV sektsioon.

Jaotussüsteem L1, L2, L3, N, PE ; JK-d on maandatud. Kasutada laia maandussüsteemi.

Pingesüsteem tarbijale 3x230/400; 50Hz . Planeeritav võimsus on 3x1600 A + 7x(3x20A).

Elektrilevi OÜ-ga sõlmitava kolmepoolse lepingu alusel korraldab W-Glass OÜ 10 kV jaotuspunkti väljaehitamise. 10 kV jaotuspunkti, kus asuvad W-Glass OÜ kaks

liitumispunkti, edasi tuleb W-Glass OÜ-le kuuluv elektrivõrk, mille rajamise korraldab W-Glass OÜ. Samuti W-Glass OÜ projekteerib ja ehitab välja nelja trafoga alajaama. Elektrienergia arvestus W-Glass OÜ-le on 10 kV poolel.

Antud lahendus sisaldab laohoonete hoonete toitekaablite osa (kinnistud, mis on EL seletuse alguses), alates alajaama 0,4 kV sektsioonist. Igale kinnistule on planeeritud oma liitumis- arvestuskilp LK.

Toitekaabliks kinnistute jaotuskilpideni kasutada (soovitavalt) alumiiniumkaablit AMCMK . Liitumiskilpidest edasi hoonetesse vastavalt iga hoone projektiga.

Elektrikaablitele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse (IKÕ); servituudi leping.

Servituut on 1,0 m mõlemale poole välimisi kaableid.

8.3 Välisvalgustus

Planeeritud teede ja kergteede valgustamiseks paigaldada 6,0 - 8,0 m kõrgustele metallpostidel LED välisvalgustid IP44, optiline osa IP56. Sissesõidu tee on samuti selle projekti osa. Sissesõidutee ja kergliiklustee valgustuse liitumiseks ja juhtimiseks on ette nähtud paigaldada liitumiskilp VLK ja juhtimiseks VJK. Kilbid väljapoole W-Glass territooriumi, siis on võimalik see osa anda üle Saue vallale. Valgustuse arvutused teha PP põhiprojekti staadiumis.

Välisvalgustuse kaablile on ette nähtud isikliku kasutusõiguse (IKÕ); servituudi leping.

Servituut on 1,0 m mõlemale poole välisvalgustuse kaablit.

Elektrivarustuse eriosa seletuskirja koostas

insener Juhan Oja

Juhani Elekritööde OÜ

9 SIDEVARUSTUS

Käesoleva projekti staadiumi (DP) osa on side välisvõrgu trassid

Hoonete sidevarustus lahendada vastavalt sideteenuse pakkuja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.: 34086268, 10.08.2020, kehtivusega kuni 09.08.2021.

Side välistrassi jaoks on planeeritud ehitada sidekanalisatsioon alates W-Glass (tehase) kinnistu piirilt alates sidekaevust nr. KNM-002 kuni planeeritud hoonete piirideni sidekanalisatsioonitrass mis ehitada sidekanalisatsiooni 100 mm-se PVC OPTO toruga. Sealt edasi sidekaabli kulgemiseks torud lahendatakse hoone projektiga ja lõpetatakse sidekapis. Hoone siseosa on teise projekteerija töömaht.

Järskude kaablipöörangute kohale on planeeritud sidekaevud KKS.

Eelnevad tööd, mis on ka Telia'ga kooskõlastatud:

- Töö: JO-15-2017; Dets. 2017 – DP

Sidetrassid ja platsil ainult hoone 1.

- Töö: JO-15-2018-EP-ELV-01- Side- ja elektrivarustus.

- EP tehnilised tingimused nr.: 29593354; 16.01.2018, kooskõlastusega nr. 31349841. kehtivusega kuni 18.12.2019. Kogu sidetrasside lahendus ja ainult hoone 1.

- **Töö: JO-03-2020 DP.** Käesolev joonis ELV-01,

Sidetrassidega midagi ei muutu juba kooskõlastatud eelprojektiga (EP).

Sidetrassidele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse (IKÕ); servituudi leping.

Servituut on 1,0 m mõlemale poole sidetrassi. Kinnistu piirist on planeeritud 1,0m kaugusele.

Sidevarustuse eriosa seletuskirja koostas

insener Juhan Oja

Juhani Elektritööde OÜ

10 TULEOHUTUSE ABINÕUD

Käesoleva Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu tuleohutuse osas antakse lahendused tuleohutust puudutavatele teemadele.

Alus: Siseministri 30.03.2017. a määruse nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja EVS 812-8:2018 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded PLANEERITUD LAHENDUS

Planeeringualale projekteeritakse 8 (kaheksa) tootmis- äri- ja laohoonet. Planeeringu lahendus tagab naaberkiinnistu hoonetega tuleohutuskaja vähemalt 8 m.

Planeeringu lahendus näeb ette kinnistutele juurdesõiduteede laiuks 6,5m, mis tagab ligipääsu päästeautodele (normatiivne tee laius päästeauto ligipääsuteele peab olema 3,5 m ja tõstukautole 4,5 m. Tõstuk- või redelauto jaoks on arvestatud igale krundile 4,5m laiune ehituskeeluala kiinnistu piiri ja hoone vahele, nii tagatakse võimalik ligipääs hoone kõikidele külgedele.

Kanama tee L1 teemaa lõppu on projekteeritud Pos.1 krundile üks 20x30m suurune überpööramisala päästeameti autodele ning teine 25x30m suurune überpööramisala päästeameti autodele jääb projekteeritud Kanama tee tupiktee lõppu.

Moodustatud kruntidele ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada sellega, et päästetööde jaoks sisenemise ukсед ei tohi jääda projekteeritud tuletõrjeveehüdrandist kaugemale kui 100m . (Hüdrandi kaugus päästetööde jaoks sisenemise usteni ei tohi olla rohkem kui 100 m kaugusel). Samuti on planeeringu lahendusega tagatud hüdrantidele vähemalt 30 m kaugus kavandatud hoonestusest.

Detailplaneeringu staadiumis on planeeringualale projekteeritud neli tuletõrjeveevõtu hüdranti ning sama planeering arvestab ka kahe varem projekteeritud Kurvi detailplaneeringu lahendusega. Seega käesolevat planeeringuala teenindavad kokku kuus tuletõrjevee hüdranti.

Planeeringualale planeeritud hüdrantidele tagatakse tulekustutusvesi Pos. 1 kinnistule projekteeritava tootmishoone keldrikorrusele rajatavast 160m³ suuruse tuletõrje veehoidla baasil, mis samas on ka tootmishoone tehnoloogilise vee töötlemisjaam/veemahuti. Samuti toetavad antud planeeringuala Kurvi kinnistule projekteeritud hüdrandid, mis saavad tulekustutusvee W-Galssi tootmishoone keldrikorrusele rajatava 190m³ suuruse tuletõrje veehoidla, mis samas on ka tehnoloogilise vee töötlemisjaam/veemahuti. Projekteeritud tuletõrjeveevõtu mahuteid survestatakse eraldi pumbaruumist. Tulekustutusvesi hüdrantides tagatakse Kurvi DP alale ja käesoleva detailplaneeringu alale projekteeritud veevarustussüsteemi baasil. Kurvi kiinnistu DP ala ja käesoleva planeeringuala tuletõrjeveevõtu mahutite suurus on kokku 350 m³. Planeeringualale kavandatavad/võimalikud kustutusvee mahud arvestatakse eelinfo põhjal järgmiselt: Tootmisruumide puhul 10 l/s 2 tunni jooksul (1.tuleohuklass).

Büroopindade/plokkide tarvis tuleb arvestada 20 l/s 2 tunni jooksul.

- Mahuti suuruse määramisel lähtutakse:

Väline tulekustutusvesi (20 l/s 2 h jooksul)

Tuletõrje voolikusüsteem (2,5 l/s 1 h jooksul)

Planeeritud äri-, lao- ja tootmishoonetele tuleb ette näha automaatne tulekustutussüsteem

Tuleohutuse osa koostas

pääste- ja tuleohutuse spetsialist Kajar Laus

Rovalis OÜ

11 KEHTIVAD PIIRANGUD

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 50,0 m

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30,0 m

Siderajatiste kaitsevöönd 1+1 m

Elektrikaablite kaitsevöönd 1+1 m

Vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd 2+2 m

D-kategooria gaasitrassi 10+10 m laiune (kokku 20 m laiune) kaitsevöönd

D-kategooria gaasitrassi 25 m laiune ohuala

Riigimaantee kuivenduskraavi servituudiala 2+2 m, kokku 4,0 m, mis on võetud kraavi perved.

12 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja arendaja vahel (06.12.2019) sõlmitud kokkuleppe (nr 12- 2/815/2019) alusel. Detailplaneering näeb ette, et kõik juurdepääsuteed avalikult kasutatavalt teelt tuleb lahendada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist arendusalale, mida käsitleb Planeerimisseaduse § 131.

12.1 Väljavõte Saue valla ja arendaja vahel sõlmitud lepingust (06.12.2019):

2.2. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 ja 2 alusel ja Poolte kokkuleppel Detailplaneeringuga kavandatavaid krunte teenindava Detailplaneeringu kohase Tehnilise infrastruktuuriga liitumine ning Detailplaneeringuga kavandatava Avaliku ruumi Vallale tasuta üleandmine.

3.2 Detailplaneering algatatakse ja menetletakse eeldusel, et Detailplaneeringu kehtestamise korral täidab Arendaja punktis 2.2 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:

3.2.1 Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama Detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi ning võõrandama Detailplaneeringuga Avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.

3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringu järgsed teed, tehnovõrgud- ja rajatised sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid lähima olemasoleva liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanalisatsiooni ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.

3.2.3 Arendaja on nõustunud ja kohustub omal kulul liituma piirkonnas olemasoleva ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK) ning lahendama Detailplaneeringuala ÜVK-ga liitumiseks veevarustuse ja kanalisatsiooni lähima

- liitumispunktini, ehitades välja vee- ja kanalisatsioonitrassid Saue linnas paikneva eelvooluni.
- 3.2.4 Arendaja on teadlik ja nõustunud ning kohustatud peale Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja reovee ja sadevee kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need rajatised tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale ning muud Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Arendajal ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrgu ettevõtjatele.
- 3.2.5 Arendaja on nõustunud ja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistutele juurdepääsuks ettenähtud peale- ja mahasõidu Kanama-Jõgisoo riigimaanteelt (Kanama tee L1) kinnistule.
- 3.2.6 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama avalikuks kasutuseks ettenähtud kergliiklusteed koos tänavavalgustusega (DP põhijoonisel näidatud ulatuses). Pooled lepivad kokku, et planeeritavad kergliiklusteed (põhijoonisel märgitud krunt pos nr 11) ning naaberkinnistute (Kurvi, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistute detailplaneeringuga) ette nähtud Kanama kergtee L1 rajatakse asfaltbetoonkattega, laiusega vähemalt 2,5 m. Koheselt pärast DP kehtestamist tellib vald omal kulul selle kergtee katastriüksuse väljamõõtmise ja arendaja kohustub viivitamatult, kuid hiljemalt 3 kuu jooksul pärast DP kehtestamist selle moodustatava katastriüksuse tasuta vallale võõrandama.
- 3.2.7 Arendaja kinnitab, et on nõustunud ja teadlik, et kõik Detailplaneeringuala siseteed, nii sõidu kui jalg- ja kõnniteed tuleb rajada asfaltbetoonkattega.
- 3.2.8 Pooled lepivad kokku, et Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistutele kavandatud planeeringusisesed teed (põhijoonisel märgitud pos nr 9 ja 10) jäävad erateedeks ning Arendaja on teehoiukulude kandja ja hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.
- 3.2.9 Arendaja nõustub ja on teadlik asjaolust, et Vald ei väljasta Detailplaneeringu kohasele esimesele hoonele kasutusluba enne kui käesoleva Kokkuleppe punktides 3.2.1 kuni 3.2.6 toodud kohustused on Arendaja poolt täidetud.
- 3.2.10 Arendaja kohustub Detailplaneeringu ala, nende oluliste osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitised, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Kokkuleppes sätestatud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistehingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida kokkuleppe kolmanda(te) isiku(te)ga Kokkuleppes Arendajale tulenevate kohustuste ülemineku kohta. Teavitamine ja kohustuste üleandmine tuleb fikseerida võõrandamise lepingus. Teavitamiskohustus loetakse täideks, kui Arendaja on detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala, selle oluliste osade või sellega seotud õiguste võõrandamisel teavitanud kolmandat isikut Kokkuleppes tulenevatest kohustustest ning informeerinud Valda kirjalikult tähtkirja teel või allkirja vastu oma kavast planeeringualasid tervikuna, selle olulisi osasid või õigusi võõrandada.

12.2. Lähipiirkonnas kehtestatud planeeringute ja kavandatud projektide elluviimise ehitusjärjekord.

- 12.2.1 Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 Planeeringualale on väljaehitatud Elering AS'le kuuluv küttegaasi D kategooria gaasijaotustorustikule, ülerõhuga üle 16 bar.
- 12.2.2 Vastavalt 18. detsember 2019 nr 1492 otsusega kehtestatud Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu järgi alustatakse esmalt:
- Kanama tee L1 ehitusprojekt järgi Kurvi kinnistu juurdepääsutee väljaehitamiseiga;

- järgnevalt alustatakse Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude väljaehitamist vastavalt Saue linna Tule tänav T4 ning Saue valla 11 Tallinna ringtee, Keila mnt 3, Klaasi, Kanama tee L1 ja Kurvi kinnistute Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojekti alusel.

12.2.3 Käesolev detailplaneering arvestab Reaalprojekt OÜ ja Novarc Group AS poolt projekteeritud „Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee km 30,1-34,5 Kanama-Valingu põhiprojektiga”, mis peale riigi poolt väljaehitamist korraldab ümber liikluse Kanama tee L1 teel juurde ja väljasõidu lahendused põhimaanteele nr 11(E265) Tallinna ringteele.

13 Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud

Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil.

Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.

Planeeritav sõidutee rajatakse asfaltbetoonkattega.

Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

13.1 Planeeritud kruntidele haljastuse rajamine

Kõikide jäätmete, s.h. ehitusjäätmete, tootmisjäätmete ja olmejäätmete kogumine ja äravedu peab olema vastavuses Saue valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Juhul kui ehitustööde käigus eeldatav jäätmete maht ületab 10 m³, siis ehitustööde peatöövõtja kohustub koos ehitamise alustamise teatisega esitama jäätmeteatise (sauevald.ee/documents/17893729/18336955/jäätmeteatise+vorm.doc).

13.2 Tootmisjäätmed

Planeeringuala Pos. 1 krundile on kavandatud klaasitööstus. Peamiseks tootmisjäätiks on klaas (klaasi lõiked, defektsed tooted jms) mis purustatakse ja kogutakse konteinerisse hoone edelaküljes. Klaasijäätmed viiakse klaasijäätmete kokkuostu, kus need sulatatakse ja taaskasutatakse.

Lisaks tekib vähesel määral tootmises puit-, metall- ja plastikjäätmeid. Need sorteeritakse ja kogutakse konteineritesse, mis paiknevad hoones sees ladustamise alal (ruum 1-116 "Valmistoodang"). Jäätmed toimetatakse lähimass vastava jäätmeliigi kokkuostu/vastuvõtupunkti. Muud jäätmed, sealhulgas ka kõik olmejäätmed, mis ei sobi taaskasutuseks, viiakse Saue vallas jäätmete käitlemise teenust osutava ettevõtte poolt prügilasse.

13.3 Olmejäätmed

Bürooplokis tekkivad olmejäätmed sorteeritakse (segaolmejäätmed, papp-paber ja biolagunevad jäätmed) ja kogutakse konteineritesse, mis paiknevad krundi kagukülge parkla otsas. Prügi sorteeritakse ja kogutakse kolme kategooriasse. Jäätmed viiakse Saue vallas jäätmete käitlemise teenust osutava ettevõtte poolt prügilasse.

14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

14.1 Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse ja vandalismi riskid, vähendamiseks on mitmeid võimalusi. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

14.2 Kuritegevuse ennetamine

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

15 TERVISEKAITSENÕUDED

Juhindudes Terviseameti poolt planeeringutele esitatavatele nõudmistele on käesoleva detailplaneeringu seletuskirjale lisatud eelpool toodud ameti soovitusel:

- Äri- ja tööstushoone ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” Nõuded välispiirete ühisisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” (RTL 2002, 38, 511) normeeritud müratasemed siseruumides;
- Hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (KeM määrus nr 71) Lisa 1 normtasemed;
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitame vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada;

Seletuskirja koostas

Raivo Tabri

Volitatud arhitekt 7

Kooskõlastuste koondtabel

16.06.2021

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering

Kooskõlastaja	Kuupäev / nr.	Kommentaar
Saue Vallavalitsus		
W-Glass OÜ (omanik); Esindaja Heiko Viks	19.08.2020	-
Priit Pillov (omanik)	19.08.2020	-
W-Glass OÜ; Esindaja Heiko Viks (Elektrivõrgu valdaja)	05.04.2021	<p>Keila mnt 3 ja Klaasi kinnistu elektrivarustus</p> <p>Keila mnt 3 ja Klaasi kinnistu Saue vallas Jõgisoo külas paiknevad W-Glass OÜ poolt arendatava Kurvi kinnistu kõrval. Kurvi kinnistu elektrivarustus on planeeritud keskpingel liitumistena Elektrilevi OÜ-ga ja liitumispunktid hakkavad paikenam Elektrilevi OÜ-le kuuluva Kanama jaotuspunkti keskpinge jaotusseadmes. Kanama jaotuspunkti edasi algab W-Glass OÜ-le kuuluv elektrivõrk, mis koosneb keskpinge kaabelliinidest ja tootmishoonesse rajatavast alajaamast.</p> <p>Keila mnt 3 ja Klaasi kinnistu elektrivarustus on lahendatud W-Glass OÜ tootmishoonesse rajatava alajaama baasil, liitumispunktid on W-Glass OÜ alajaama madalpinge jaotlas. Võrguteenuse edasimüügiks loob W-Glass OÜ Kurvi ja Klaasi kinnistute ning Keila mnt 3 osas suletud jaotusvõrgu piirkonna ja seetõttu ka Elektrilevi OÜ ei väljasta eraldi liitumistingimusi Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistute liitumiseks Elektrivõrguga.</p> <p><u>Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistute elektrivarustuseks on W-Glass OÜ väliastanud tehnilised tingimused.</u></p>
Telia Eesti AS; Arvo Sepp	27.08.2020; 34142226	<p>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015). Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotlelda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kuni 26.08.2021</p>
Päästeameti Põhja Päästkeskus; Allvar Väli	05.10.2020; 7.2-3.1/8977-2	<p>Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja Planeerimiseseaduse § 133 lg 1 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtvinspektor Allvar Väli Raivo Tabri Arhitektuuri Büroo OÜ poolt koostatud Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanamaa tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu tuleohutuseosa.</p>
Elering AS; Vambola Randmaa	18.09.2020; 12-9/2020/427	<p>Planeering on kooskõlastatud järgmistel tingimustel: 1. Ehitustegevus ei laiene Gaasitorustiku kaitsevööndisse. Vajadusel piiratakse ehituse ajaks Gaasitorustiku kaitsevöönd aiaga või muude füüsiliste tõketega, mis välistavad ehitustegevuse laienemise gaasitorustiku kaitsevööndisse. 2. Gaasitorustiku hooldustegevuse ei ole piiratud ja kogu Gaasitorustiku kaitsevööndis on hoolduspersonali ligipääs tagatud. 3. Kui on vajalik Gaasitorustiku kaitsevööndis rasketehnikaga liikuda, kaasarvatud seda ületada, tuleb Elering AS-ilt küsida tehnilised tingimused kaitsevööndis liikumiseks. Vajadusel ehitatakse ülesõidusillad ja võetakse kasutusele muud leevendusmeetmed. 4. Kõik tegevused Gaasitorustiku kaitsevööndis toimuvad ainult Elering AS väljastatud tööloa alusel. 5. Gaasitorustiku (koos selle juurde kuuluva fiiberoptilise sidekaabliga) ja teiste kommunikatsioonide ristumiste väljaehitamiseks tuleb küsida Elering AS-ilt tehnilised tingimused. 6. Gaasitorustiku kaitsevööndisse ei istutata puid ega põõsaid. 7. Tehniliste tingimuste taotlemiseks või spetsialistide kaasamiseks saata vastava sisuga kiri vho.kooskolastused@elering.ee ja Elering AS poolsele Gaasitorustiku hoolduse korraldajale Markus.Tutti@elering.ee. 8. Käesolevas kirjas</p>

Kooskõlastuste koondtabel

16.06.2021

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering

Kooskõlastaja	Kuupäev / nr.	Kommentaar
Kovek AS; Aare Sõer	15.10.2020	Detailplaneeringu alal olemasolevad AS-le Kovek kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud puuduvad. Maa-alal on väljastatud AS Kovek poolt 24. august 2017. a Tehnilised tingimused Kurvi kinnistu detaiplaneeringu muutmiseks ÜVK lahenduste osas Keila mnt 3 koos kooskõlastusega, mis antud AS Kovek poolt 24. juuli 2019.a. Vastavalt sellele on kooskõlastatud OÜ Vesioinas töö nr 0001-2019 „VK-välisvõrkude plaan VK-1“ / 28.05.2019, mis on esitatud projekti „Saue linna Tule tänav T4 ning Saue valla 11 Tallinna ringtee, Keila mnt 3, Klaasi, Kanama tee L1 ja Kurvi kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude ehitusprojekt1“ koosseisus. Kooskõlastus kehtib Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ poolt koostatud Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule (töö nr 2018-09-11DP) koosseisus esitatud Tehnovõrkude koondplaanile, joonis DP-04 /2020.08.19 v01. Vee ja heitvee ärajuhtimisteenuse kogused jäävad endiseks.
Maanteeameti taristu teenuste osakond	03.11.2020	Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga: 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks; 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Maanteeametit menetlusse; 3. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Maanteeametile lähtesisukohtade uuendamiseks.