



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-003
August 2023

Huvitatud isik: Forest Capital OÜ

VANAMÕISA KÜLA HALLIKA-MÄE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuht:	Priit Paalo
Planeerijad:	Kreete Lääne Teele Nigola
Kontrollija:	Kadri Kattai

Objekti asukoht: Harju maakond, Saue vald, Vanamõisa küla, Hallika-Mäe, kü 72701:001:1014

X= 6576627 Y= 530289

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Vanamõisa küla Hallika-Mäe kinnistu ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Saue vald, Vanamõisa küla, Hallika-Mäe (kü 72701:001:1014)
TÖÖ EESMÄRK:	Üksikelamumaa kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine, sh hoonestusala, ehitustingimuste, maakasutuse sihtotstarvete, juurdepääsude asukohta määramine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Planeeritava ala pindala on ca 3,1 ha
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Forest Capital OÜ Registrikood 12177844
Kontaktisik:	Tõnis Lellep Tel 5620 5279
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Saue Vallavalitsus Andres Laisk , vallavanem Tel 504 7527 andres.laisk@sauevald.ee Maili Metsaots , planeeringute peaspetsialist Tel 5301 9887 maili.metsaots@sauevald.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310 priit@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 5349 3611 kreete@kobras.ee Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noeela Kulm – keskkonnaekspert (KMH0159) Erki Kõnd – volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534
Kontrollijad:	Kadri Kattai – volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SELETUSKIRI

I SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.3. EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	8
2.4. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD	8
2.5. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD.....	9
2.6. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	9
2.7. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	10
3. PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	10
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	11
3.4. KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	11
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	12
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	12
3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	13
3.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	14
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	14
3.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	15
3.9.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ.....	15

3.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	16
3.9.5. SOOJAVARUSTUS.....	17
3.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	17
3.9.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD	17
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD TEGEVUSTE ELLUVIIMISEKS.....	17
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	19
4. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21

II JOONISED

Joonis 1. Asukohajoonis	M 1:50 000 / A4
Joonis 2. Ehituslikud ja funktsionaalsed ja seosed	M 1:10 000 / A4
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:1000 / A2
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:1000 / A2
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000 / A2
Planeeringu illustratsioon	

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 16. november 2022. aasta korraldus nr 1221 „Vanamõisa küla Hallika-Mäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Hallika-Mäe kinnistule hoonestusala, ehitustingimuste, maakasutuse sihtotstarvete, juurdepääsude asukoha määramine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Planeeringuga lahendatakse ehitiste teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude põhimõttelised asukohad ning näidata kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja vajalike servituutide seadmiseks.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Saue Vallavolikogu 26.01.2021 otsusega nr 40 kehtestatud „Saue valla üldplaneering“.
- Lääne-Harju Vallavolikogu 27.09.2021 määrusega nr 13 vastu võetud „Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026“.
- Saue Linnavolikogu 24.01.2016 a määrus nr 54 „Saue linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri.“
- Saue Linnavolikogu 24.01.2016 a määrus nr 55 „Saue linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kasutamise eeskiri.“
- Saue Vallavalitsuse 16.11.2022 a korraldus nr 1221 „Vanamõisa küla Hallika-Mäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.
- Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 08.11.2022 a sõlmitud kokkulepe (nr 12-2.14/22/2022).
- Rae Geodeesia OÜ töö nr G-21-25, M 1:500, mõõdistatud 12.2021, koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis, kõrgused EH 2000 süsteemis.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Rae Geodeesia OÜ poolt 12.2021 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr G-21-25. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on ca 3,1 ha suurune ning hõlmab Saue vallas Vanamõisa külas asuvat Hallika-Mäe (kü 72701:001:1014, maatulundusmaa 100%), Ojakalda tee L1 (kü 72701:002:2066, transpordimaa 100%), 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L13 (kü 72701:001:1013, transpordimaa 100%) ja 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L14 (kü 72701:002:0390, transpordimaa 100%) katastriüksuseid. Kehtiva Saue valla üldplaneeringuga on alale määratud 100% pere- ja ridaelamumaa, mis on üksik-, kaksik-elamu, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamaajade ehitamiseks ette nähtud maa.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Põhjas:

- 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L13 (72701:001:1013), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L11 (72701:002:0389), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L14 (72701:002:0390), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Vabaõhukeskuse kergtee L13 (72501:001:0312), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Läänes:

- Kaseurva (72701:002:1589), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.
- Tuulerahu (72701:002:1591), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Tuulepealse (72701:002:1592), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Lõunas:

- Ojakalda tee 21 (72601:001:1482), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Ojakalda tee L3 (72701:001:1889), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Ojakalda tee 24 (72501:001:0613), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Idas:

- Pistriku tee 22 (72701:002:2064), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 18 (72701:002:2063), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 16 (72701:002:2062), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 14 (72701:002:2069), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.
- Pistriku tee 12 (72701:002:2061), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 10 (72701:002:2059), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 8 (72701:002:2058), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 6 (72701:002:2057), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 4 (72701:002:2056), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Pistriku tee 2 (72701:002:2068), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.
- Pistriku tee 1 (72701:002:2072), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Saue vallas tiheasustusalal ning on suures ulatuses ümbritsetud elamumaakruntidega. Maa-ala on valdavalt tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahemik on ligikaudu 28,79 – 30,94 m. Maapinna üldine lang on kagust loode suunas. Kinnistut läbib põhja-lõunasuunaliselt kraav, kus madalaim absoluutkõrgus on ca 27,64 m. Ülejäänud ala kõrgusvahemiku kõikumine minimaalne ning seotud pigem mikroreljeefi ebatasasustega.

Planeeringuala on Maa-ameti mullakaardi andmetel suures ulatuses kaetud küllastunud turvastunud gleimulla (Go1) horisondiga. 2/3 alast on kaetud metsaga ning 1/3 valdavalt heakorrastatud murualaga, hajusalt esineb

puid ja põõsaid. Kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs toimub kinnistut läbivalt Ojakalda teelt ala kirdenurgast ning lõunaküljelt. Olemasolev tee on kitsas, olles keskmiselt 2,5 m laiune.

Kinnistu lõunaservas paikneb alla 1 kV elektriõhuliin, põhja-lõunasuunaliselt läbib ala kuivenduskraav.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

2.3. EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeringualast lõuna suunas ca 720 m kaugusel asub laiarööpmeline Tallinn – Keila – Turba raudtee. Raudteest lõunas paikneb Saue linn. Lähim põhimaantee (Tallinna ringtee) on linnulennult ca 1,3 km kaugusel edela suunas.

Planeeringuala külgneb põhjast riigiteega 11186 Tutermaa – Vanamõisa (Vabaõhukeskuse tee) km 2,98-3,80 ning linnulennult ca 800 m kaugusel ida suunas paikneb Hüüru – Alliku – Saue (Suurevälja tee) kõrvalmaantee. Üle kinnistu kulgeb Ojakalda tee. Juurdepääs planeeringualale toimub kohaliku tähtsusega Ojakalda teelt ning Vabaõhukeskuse teelt.

Vanamõisa külakeskus jääb planeeringualast ca 0,5 km kaugusele lõuna suunas. Raudteejaam ja lähim bussipeatus paiknevad linnulennult ca 860 m kaugusel kagu suunas ning ca 1,1 km kaugusele edela suunas on planeeritud täiendav rongipeatus. Paljud avalikud funktsioonid, nagu näiteks vallamaja, kool, raamatukogu, poed, arstikeskus asuvad raudteejaama läheduses ning planeeringualast linnulennult ca 860 m kuni 1 km kaugusel. Planeeringuala on hästi ühendatud olemasoleva ning üldplaneeringuga kavandatud kergliiklusteede võrgustikuga. Raudtee ületuseks on üldplaneeringuga peatuste juurde kavandatud ka eritasandilised ristmikud.

Ca 650 m raadiuses ida suunas paiknevad kaks kultuurimälestist (arheoloogiamälestised) kultusekivi (reg. nr. 18977) ja asulakoht (reg. nr. 18976). Kaitsevööndi ulatus planeeringualale ei ulatu.

Planeeringuala külgneb idast ja lõunast väikeelamute kruntidega, mille keskmine suurus on ca 1500 - 2000 m². lääne suunal paiknevad suuremad üle 5000 m² suurused maaüksused. Põhja suunas, teisel pool maanteed paiknevad ca 4,5 ha suurused maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Ida suunal paiknevad kinnistud on suurel määral hoonestatud, mujal hoonestamata.

Planeeringuala ehituslikud ja funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

2.4. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD

Detailplaneeringuga realiseeritakse kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega seatud suunda piirkonda elamute rajamiseks. Planeeringuga kavandatakse üksikelamutest koosnev madaltihe hoonestus, vajalik tehniline infrastruktuur, juurdepääsuteed, kergliiklusvõimalused ning avalik haljasala. Detailplaneering loob eeldused kvaliteetse elukeskkonna kujunemiseks.

Sotsiaal-kultuurilise keskkonna kvaliteedi seisukohast on oluline, et detailplaneeringuga on kavandatud haljasala ja mänguväljak, mis suurendab kogukonna ühtsust ja kokkukuuluvustunnet, ning arvestatakse kergliiklusvõimaluste tagamisega, mis toetab tervislikke ja keskkonnahoidlikke liiklusharjumusi.

Kavandatava tegevusega ei tekitata ohtu inimese tervisele, healole ja varale. Ei ole ette näha, et kavandatav võiks põhjustada olulist negatiivset mõju elanikkonnale üldiselt. Planeeringuga kavandatu realiseerimine annab piirkonda lisaväärtust kaasaegse ja ümbritsevasse sobituvat elukeskkonda näol.

Planeeringualale ega lähiümbrusesse ei jää Maa-ameti geoportaali kaardirakenduste andmetel (seisuga 11.01.2023) muinsuskaitsealuseid mälestisi ega pärandkultuuri objekte, mida kavandatud mõjutada võiks.

2.5. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD

Kavandatudga kaasnevad tavapärase ehitustegevuse, maakasutuse muutuse ja asustustiheduse suurenemisega seotud mõjud.

Detailplaneeringu ala hõlmab metsamaa ja põllumaa kõlvikut. Kõik elamud on kavandatud ala lõunaosasse. Kolm elamut on kavandatud vähese puittaimestikuga ja põlluna märgitud alale ning kaks elamut metsamaale. Kahe elamu rajamiseks on seega vajalik puittaimestiku raadamine hoone asukohas ja vahetus läheduses. Detailplaneeringu ala põhjaosas on metsamaa määratud kohustusliku säilitatava metsana, kus tuleb säilitada selle looduslik ilme. Ka mujal tuleb maksimaalselt olemasolevaid puid säilitada. Elamute rajamisega kaasneb metsamaa vähenemine ja maastiku muutus, kuid üldiselt on kavandatud elamud läheduses olemasoleva elamualaga sobituvad ning säilitatav metsamaa toetab ka maastiku mosaiiksuse säilimist piirkonnas.

Ehitustegevus avaldab paratamatult mõju piirkonna müratasemele ja õhukvaliteedile, kuid tegemist on lühiajalise ja pöörduva mõjuga. Kui kasutatakse heas korras tehnikat, sobivaid töövõtteid ja järgitakse head ehitustava, siis ei ole ette näha olulist mõju inimeste tervisele ja heaolule.

Maa-ameti geoportaali kaardirakenduste andmetel (seisuga 11.01.2023) on alal maapinnalt esimene põhjaveekiht nõrgalt kaitstud. Ojakalda tee servas on kraav, mis suubub suuremasse kraavi, mis omakorda suubub Pihuoja (VEE1095800). Eesti looduse infosüsteemi andmetel (seisuga 11.01.2023) on tegemist tugevasti muudetud veekogumiga 1095800_1 (Pihuoja), mille ökoloogiline potentsiaal on hinnatud heaks. Veekaitse nõuete ja hea ehitustava järgmisel ei ole oodata märkimisväärset ohtu veekeskonna kvaliteedile.

Kavandatudga kaasneb piirkonna asustustiheduse kasv, millest tulenevalt avaldub mõningane mõju piirkonna müratasemele ja õhukvaliteedile. Mõju on seotud nii liikluskoormuse kasvu, lokaalsete küttelahenduste kui ka olmetegevustega. Arvestades, et piirkonda lisandub vaid viis elamut, rajatakse juurdepääsutee ja võimalused kergliikluseks ning detailplaneeringuga seatakse tingimused küttelahendustele, ei ole oodata olulise mõju esinemist.

Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrjeveresi lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni abil, seega ei kaasne eraldiseisvat veevõttu ega heitvee juhtimist keskkonda. Sademevesi on ette nähtud immutada lokaalselt vertikaalplaneerimise teel. Arvestades ala kasutuse iseloomu ja elamute arvu, ei ole kasutusperioodil oodata märkimisväärset mõju veekeskonnale.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel (seisuga 11.01.2023) ei ole planeeringualal ega lähiümbruses looduskaitsealuseid objekte, mida kavandatud mõjutada võiks.

2.6. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD

Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning omavalitsusel ei lasu kohustust tegeleda arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega. Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt ala arendamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele vastavalt ehitab arendaja omadest vahenditest välja tehnilise infrastruktuuri

ning avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed ning võõrandab tasuta avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud vallale.

Kavandatud elamuarendus soodustab Saue valla üldplaneeringuga elamu maa-alaks määratud ala arengut elamupiirkonna laienemise ning tehniliste trasside ja teede lisandumisega, mis üldiselt toetab kvaliteetse ja atraktiivse elukeskkonna kujunemise abil piirkonna keskmist kinnisvara väärtust.

Planeeritaval tegevusel puudub negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale. Tegemist ei ole suure elamupiirkonna rajamisega, kuid kavandatud elamuarendus mõjub piirkonna ehitusvaldkonna ja ka üldisemalt majanduskeskkonna aktiivsusele pigem positiivselt.

2.7. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Detailplaneeringu alale ulatub Elektrilevi OÜ-le kuuluva alla 1 kV Säraku õhuliini (väline tunnus M73811198) kaitsevöönd ning Tutermaa – Vanamõisa kõrvalmaantee kaitsevöönd.

Kaitsevööndite ulatus tuleneb kehtivatest õigusaktidest. Elektripaigaldise kaitsevöönd on majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaselt kuni 1 kV nimipingega liinidel 2 m mõlemal pool liini telge. Ehitusseadustiku kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast maanteedel 30 m.

Planeeringualal kehtivad kitsendused kajastuvad joonisel 3.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

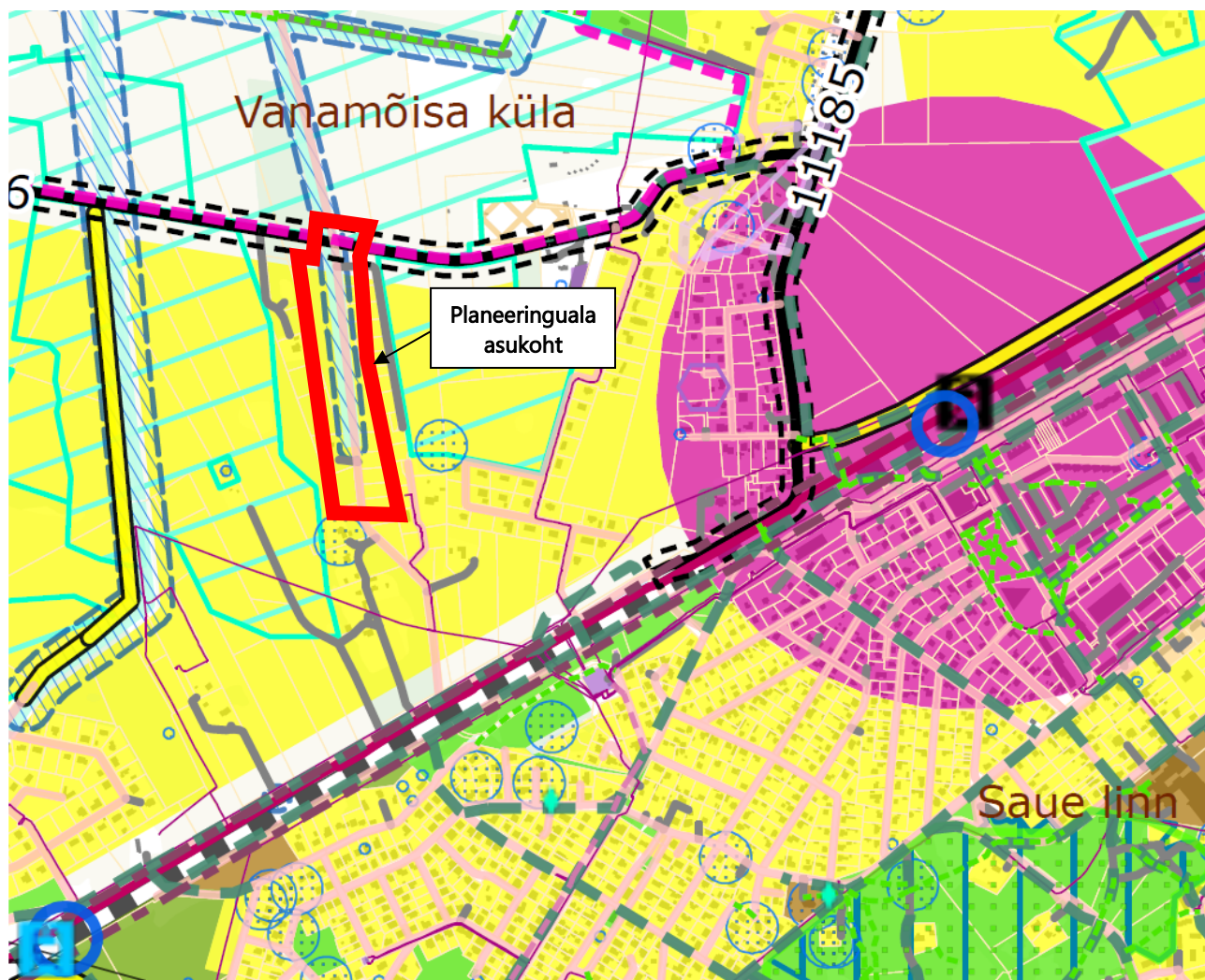
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringu lahendus lähtub Saue Vallavalitsuse 16.11.2022 korraldusest nr 1221 ja võtab arvesse olemasolevat teedevõrgustikku ning rajatise. Käesoleva planeeringuga kavandatakse üksikelamutest koosnev madaltihe hoonestus koos juurdepääsuteede ja avaliku haljasalaga. Lisaks on kavandatud planeeringuala läbiv kergliiklustee.

Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Hallika-Mäe katastriüksus on Saue valla üldplaneeringuga kavandatud elamumaaks. Käesolev planeeringulahendus on kehtiva Saue valla üldplaneeringuga kooskõlas.



Skeem 1. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualale on kavandatud elamumaa. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt peab elamualadel jalgsi liikumiseks sobiv ruum moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast ning uute üksikelamukruntide suurus peab olema *ca* 1 200 – 2 400 m². Kavandatud on 9 uut krunti: 5 elamumaa, kolm haljasala maa ning üks transpordimaa. Planeeritud elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1 500 – 1 508 m².

3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis. Krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 25%.

Tabel 1. Planeeritud ehitusõiguse tabel.

Krundi pos nr	Planeeritud krundi suurus (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Suurim ehitusloakohustuslike hoonete alune pindala (m ²)	Suurim lubatud hoonete arv hoonestusalal	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoone maksimaalne katuseharja suhteline kõrgus (m)
Pos 1	1 500	Elamumaa	375	1 elamu, 2 abihoonet	Elamul 2, abihoonel 1	Elamul 9, abihoonel 5
Pos 2	1 502					
Pos 3	1 503					
Pos 4	1 508					
Pos 5	1500					
Pos 6	1 273	Haljasala maa	Täiendavat hoonestusõigust ei määrata			
Pos 7	16 381					
Pos 8	781					
Pos 9	5 074	Transpordimaa				

3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Sellest tulenevalt paikneb planeeritud hoonestusala 4-10 m kaugusel krundipiirist. Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloakohustuseta hooneid ja rajatisi vastavalt ehitusseadustikule ning naabri nõusolekul. Veeseaduse § 134 kohaselt on kanalisatsiooniehitise kuja kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust. Sellest tulenevalt ei ole planeeritud pumpla kujasse lubatud elamut rajada.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujad vastavalt siseministri määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse keskkonda. Käesoleva planeeringuga antakse alale siiski vaid üldised arhitektuursed suunised. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

Planeeringualast lõuna suunas paiknevate elamute kaugus krundipiirist on ca 14-18 m tulenevalt kraavi varasemast 25 m laiusest ehituskeeluvööndist. Kusjuures kaugus krundiservast suureneb lõuna suunas. Jaanuar 2023. a seisuga ei oma kraav enam ehituskeeluvööndit. Planeeringuga on positsioonidele 1, 2 ja 5 määratud kohustuslik ehitusjoon, mis võimalusel arvestab väljakujunenud ehitusjoonega. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% elamu fassaadi mahust. Planeeringu põhijoonisel toodud hoone võimalik asukoht on illustratiivne (kontuur täpsustub hoone projekteerimise käigus).

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Hoone peab jääma krundile määratud

hoonestusala sisse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada valdavalt levinud ressursisäästliku ehitusviisiga. Soovituslik on kaaluda alternatiivenergia kasutusvõimalusi, nagu näiteks vihmavee taaskasutus ja päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide maapinnale paigaldamine pole lubatud.

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada lihtsat arhitektuurikeelt. Katuse kalde suuna valimisel on soovituslik arvestada energiasäästu ning looduslike tingimustega (valdav tuulesuund, päikese liikumise trajektoor). Elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida liiga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust.

Planeeringuga määratud arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1.

Ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust.
Hoonete katusekate	Looduslikud ja ökoloogilised materjalid, plekk, puit, katusekivi.
Hoonete välisviimistluse materjal	Looduslikud ja ökoloogilised materjalid, kivi, puit, klaas, krohv. Ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.
Piirded	Piirdeaedu võib rajada oma enda krundi piires ning teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele. Suurim lubatud piirdeaia kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud, va hekk.

3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

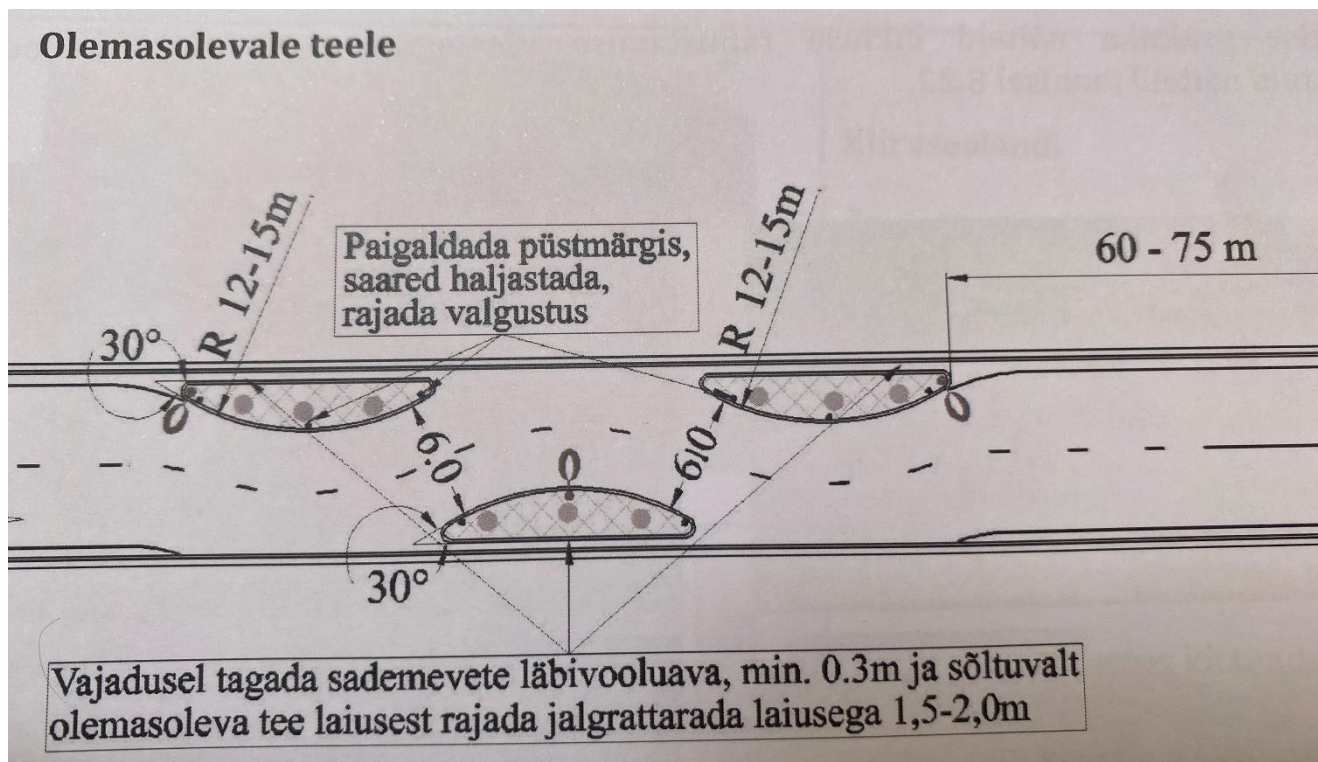
Juurdepääsud on planeeritud riigiteelt nr 11186 Tutermaa – Vanamõisa kõrvalmaanteelt (Vabaõhukeskuse tee) mööda Ojakalda teed (kü 72701:002:2066). Ojakalda tee ristumisel Tutermaa – Vanamõisa teega on tagatud nõuetekohane nähtavusala. Põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurk vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“.

Planeeritud teele on kavandatud kaks kohta, kus tuleb kasutada liiklust rahustavaid meetmeid. Madalamate sõidukiiruste saavutamiseks tuleb kasutada füüsilisi leevendusmeetmeid, nagu näiteks suunamuute takistused saarte abil (Skeem 2). Täpne liiklust rahustav meede lahendatakse edasisel projekteerimisel.

Sõidutee äärde on ette nähtud jalgtee. Päästeautode ümberpööramine on tagatud ringselt mööda Ojakalda, Vau ja Pistriku teed. Parkimine lahendatakse kinnistute siseselt. Parkimiskohtade arv vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad kohaselt on eramute puhul väike-elamute ala 3 kohta (tabel 9.2).

Detailplaneeringuga kavandatakse asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsuteed (katendi laius vähemalt 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema detailplaneeringualal Ojakalda teel (Ojakalda tee L3 ja Ojakalda tee L1 kinnistuteni).

Lisaks rajatakse detailplaneeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit) kergliiklusteed teekatte minimaalse laiusel 2 m. Kergliiklusteed on kavandatud detailplaneeringualal mööda Ojakalda ja



Skeem 2. Näide suunamuute takistusest saarte abil.

Pistriku teed kuni riigitee (11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L14) ääres asuva kergliiklusteeni (Vabaõhukeskuse kergtee L13) koos riigitee teeületuskohaga.

Transpordimaa krunt võõrandatakse peale väljaehitamist arendaja poolt ja kasutusloa väljastamist tasuta Saue vallale ning see on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

3.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringuga on ette nähtud kohustuslik säilitatav mets, kus tuleb säilitada selle looduslik ilme. Mujal tuleb maksimaalselt olemasolevaid puid säilitada. Tulenevalt üldplaneeringust on kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1 500 m² suurusel krundil 1 puu. Uusistutuste täpne paigutus ja liigiline koosseis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, milleks on soovituslik tellida eraldi maastikuarhitektuurne projekt.

3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude ning nende servituutide täpsem paiknemine on toodud joonisel 5.

3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrjevõrk on planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu vastavalt Kovek AS poolt 21.03.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

2023. a jaanuari seisuga puudub planeeringualal veevarustus. Planeeritavad hooned on ette nähtud ühendada olemasoleva veevõrguga ühenduskohast VKÜ (vt jooniselt 5), millest alates on kavandatud veevarustus

tupikvõrguga. Iga elumumaa krundile on kavandatud liitumispunkt-maakraan transpordimaale kinnistu piirist 0,5-1 m kaugusele.

Positsioon 2 juurde kavandatud veetorule on planeeritud maapealne tuletõrjehüdrant tegevusraadiusega kuni 150 m ning võimaliku vooluhulgaga kuni 10 l/s. Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 ja EVS 812-6:2012+A1+A2.

Planeeringuga tehakse ettepanek tehnovõrgu servituudi seadmiseks vähemalt kaitsevööndi ulatuses. Veevarustuse kaitsevöönd on vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool liini telge. Veevarustuse torud on kavandatud planeeritud transpordimaale.

Planeeritud veetorustiku ja tuletõrjehüdrandi asukoht on näidatud joonisel 5.

3.9.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt Kovek AS poolt 21.03.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

2023. a jaanuari seisuga puudub krundil ühiskanalisatsioon. Planeeritavad hooned on ette nähtud ühendada olemasoleva AS Kovek ühiskanalisatsiooni võrgustikuga. Reovesi on planeeritud suunata Ojakalda teel asuvasse reovee ühiskanalisatsiooni võimaliku ühenduskohaga VKÜ (vt jooniselt 5).

Reovee ärajuhtimine positsioonidelt 1 ja 2 on võimalik lahendada isevoolese kanalisatsiooni tänavatorustikuga kuni positsioonini 2. Pinnase reljeefist tingituna on positsioonide 3, 4 ja 5 kanaliseerimiseks planeeritud kohalik reovee ülepumpla koos survetorustikuga kuni positsioon 2 liitumiskaevuni. Pumpla kuja on 10 m.

Reoveetorustik on kavandatud lahkvoolsena ning sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Reoveekanaliseerimine on planeeritud transpordimaale ja ülepumpla positsioonile 4.

Täpne liitumislahendus selgitatakse välja detailplaneeringu kehtestamise järgselt taotletud liitumislepingu alusel.

Planeeringuga tehakse ettepanek tehnovõrgu servituudi seadmiseks vähemalt kaitsevööndi ulatuses. Reoveetorustiku kaitsevöönd on vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool torustiku telge.

Planeeritud reoveekanaliseerimise torustike paiknemine on toodud planeeringu joonisel 5.

3.9.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaž

Piirkonnas puudub sademeveekanaliseerimine. Planeeritud kruntide sademe- ja pinnasevesi tuleb vertikaalplaneerimise või drenaaži abil Ojakalda tee ääres paiknevasse olemasolevasse kraavi juhtida. Selleks on igalt krundilt planeeritud sademeveetoru olemasolevasse kraavi. Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Võimalikud muud lahendused tuleb kooskõlastada eraldi Saue Vallavalitsuse keskkonnateenistusega.

Ojakalda teega külgnev kraav on eesvooluks kogu Saue linna lääneosale ning kraavi eesvooluks on riigitee nr 11186 Tutermaa – Vanamõisa km 3,09 paiknevast truubist (pl Ø900, lang 1,3%) allavoolu paiknev

maaparendussüsteemi alal asuv riiklikult hooldatav eesvool PIHUOJA (kood: 4109580020000), mis omakorda suubub Väana jõkke.

Vastavalt EVS 848:2021 on detailplaneeringuga arvatud üksikelamu maa kruntidele koguneva sademevee hulk valinguvihmade korral, võttes arvesse suurimat lubatud hoonete alust pindala (375 m^2) ning krundiseste teede ja platside alla jäävat kõvakattega pinda (arvestatud liivavuugiga sillutiskattega), sh normatiivne parkimine koos juurdepääsuteega (*ca* 100 m^2). Arvutuste kohaselt on maksimaalne Ojakalda teega külgnevasse kraavi suunatav sademevee hulk $59,8 \text{ l/s}$. Kogu arvutuses toodud pinna realiseerumise tõenäosus on väike.

Suurem osa Ojakalda kraavi valgalast (Saue linna läänepoolne osa) paikneb *ca* 820 m ning planeeritud üksikelamu maa krundid *ca* 220 m ülesvoolu riigitee nr 11186 Tutermaa – Vanamõisa $3,09$ paiknevast truubist (pl $\varnothing 900$, lang $1,3\%$, arvutuslik läbilaskevõime on *ca* 830 l/s). Arvestades asjaolu, et antud planeeringuala paikneb riigitee truubist vahetult ülesvoolu, ei oma täiendav vooluhulk kraavis olulist mõju olemasolevale veerežiimile ega tee mullet läbivale truubile. Detailplaneeringu alalt suubuv sademevesi läbib nimetatud truupi oluliselt kiiremini ning enne, kui kogu valgalalt (suurema koormuse annab Saue linna lääneosa) kogunev sademevesi truubini jõuab.

Et vähendada Ojakalda kraavi koormust, tuleb sademevee lahenduse puhul eelistada sademevee säästliku käitlemise põhimõtteid (nt kasutada sademevett maja veesüsteemides, koguda kastmisveeks, rajada haljaskatus jne). Võimalusel rajada valingvihmade löökkoormust leevendavaid meetmeid, nagu vett läbilaskvate katendite eelistamine kõvakattega pindadele, haljasalale juhtimine jne. Ojakalda kraavi tuleb hooldada ning puhastada taimestikust, settest jms. Täpne vertikaalplaneerimise ja sademeveelahendus ning vajalikud vooluhulga arvutused tuleb täpsustada edasiste projekteerimistööde käigus.

3.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringualal tuleb eelistada maakaabli põhiseid lahendusi. Elekrituulikute kavandamine tuleb sõltumata tuuliku kõrgusest kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Päikesepaneelide maapinnale paigaldamine pole pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega aladel lubatud.

Detailplaneeringu alal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1 kV Säraku õhuliin (väline tunnus M73811198). Elektripaigaldise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kuni 1 kV nimipingega liinidel 2 m ning 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 m mõlemal pool liini telge.

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 14.12.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 394395.

Planeeringuala elektriga varustamiseks on kavandatud uus komplektalajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse maakaablist KPL28003. Planeeritud hoonete elektrivarustus on kavandatud planeeritud alajaamast $0,4 \text{ kV}$ maakaabelliinidega. Elamumaa kruntide piiridele tee ja tänava maale on ette nähtud liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide kilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

Tee ja tänava maale (positsioonile 9) on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel koos võimalike valgustite paiknemisega.

Planeeringuga tehakse ka ettepanek tehnovõrgu servituudi seadmiseks.

Planeeritud elektrivarustus ja servituudi seadmise vajadusega ala on näidatud joonisel 5.

3.9.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugküttepiirkonnas. Hoonete soojaga varustamine on ette nähtud lokaalselt, kasutades soovitatavalt elektri-, puu- või maakütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale nagu kivisüsi.

Maakütte tehnilisi rajatisi on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses tingimusel, et rajatised paiknevad naaberkrundi piirist vähemalt 2 meetri kaugusel (või lähemal, kui on olemas naabri nõusolek) ja on kooskõlas ehitusseadustikuga ning teiste seadusest tulenevate nõuetega.

3.9.6. Telekommunikatsioonivarustus

Käesoleva planeeringuga näidatakse võimalik liitumine Telia Eesti AS-le kuuluva sidevõrguga vastavalt Telia Eesti AS poolt 13.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37736728. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Olemasolev võimalik ühenduskoht (sidekaev nr 17803) asub planeeringualast lõunas Ojakalda teel linnulennult ca 38 m kaugusel.

Planeeringualale on kavandatud sidekanalisatsiooni sisend lähtuvana sidekaevust nr 17803 (Ojakalda tee L3 transpordimaal). Igale planeeritavale elamumaa krundile on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Hargnemised põhitrassist teostada sidekaevudega. Telekommunikatsiooni liinid on kavandatud planeeritud transpordimaale.

Sideehitise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Planeeritud sidekanalisatsioon ning olemasoleva sidekaevu asukoht on toodud joonisel 5.

3.9.7. Servituutide seadmise ettepanekud

Planeeringuga on näidatud tehnovõrgu servituudid tehnovõrgu valdajate kasuks ning juurdepääsu servituut Tuulepealse katastriüksuse (72701:002:1592) kasuks. Servituutide seadmise vajadusega alad on toodud planeeringu joonisel 5.

3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD TEGEVUSTE ELLUVIIMISEKS

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kui projekteerimisfaasis selgub, et tegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel oluline keskkonnamõju, on vastavas faasis vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Planeeritav ala külgneb kõrvalmaanteega nr 11186 Tutermaa - Vanamõisa km 2,98-3,80, kus keskmine ööpäevane liiklussagedus on 05.01.2023 seisuga 213 autot/ööpäevas. Elamumaad on planeeritud riigiteest ca

190 m kaugusele ning on suures ulatuses eraldatud olemasoleva metsaga. Eeldatavasti ei ületa liiklusest põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste) normtasemeid. Edasisel projekteerimisel tuleb vajadusel liiklusest põhjustatud häiringute ulatust planeeringu realiseerimisel hinnata ning vajadusel võtta kasutusele meetmed sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Eluruumide insulatsiooninõuded tuleb tagada projekteerimisel.

Ala väljaehitamine peab toimuma kehtivate normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00–07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Ala veega varustamine ja reovee kanaliseerimine on planeeritud väljaehitatud ühisveevärgi baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ega kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, vajadusel nõuetekohaselt õlipüüduriga puhastada ning juhtida dreenaž-, pinna- ja sajuvete äravoolu- ja kuivenduskraavidesse ja/või immutada haljasaladel, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeringuala radoonitase 30–50 kBq/m³. Radooniohtlikes piirkondades tuleb vajadusel hinnata radooniriski suurust ning sellega ehitustegevuse kavandamisel arvestada. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sel hetkel kehtivatest standarditest ja normatiividest. Planeeringu koostamise ajal kehtivas Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on toodud muu hulgas järgmised radoonitaseme vähendamise meetmed:

- Kasutada tuleb tarindite radoonikindlaid lahendusi, nagu nt õhutihedad esimese korruse tarindid, alt ventileeritav betoonplaatpõrand, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.
- Tagada tuleb korralik ehituskvaliteet.
- Hoone vundamenti ehitamisel tuleb kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale.
- Esimesel korrusel tuleb tagada korralik ventilatsioon.
- Vajadusel tuleb tagada täiendav põrandaaluste ventileerimine.
- Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks tuleb anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Maa-ala heakorra ja turvalisuse tagamiseks on kergliiklustee äärde planeeritud välisvalgustus.

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- Tagumiste juurdepääsude vältimine.
- Jälgitavus.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).
- Murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Vanamõisa küla Hallika-Mäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 08.11.2022. a sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/22/2022) alusel. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 ja 2 alusel on kokkuleppe objektiks detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni, avaliku ruumi vallale üleandmine ja arendaja poolt valla sotsiaalobjektide rahastamine.

Juurdepääsutee Ojakalda teelt Tuulepealse katastriüksusele (72701:002:1592) kohustub välja ehitama Tuulepealse katastriüksuse igakordne omanik. Juurdepääsutee täpne paiknemine tuleb lahendada ehitusprojektiga.

Saue valla arengukava ei näe valla poolt ette käesoleva planeeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu planeeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on detailplaneeringu elluviimise eelduseks. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine ning kavandatud tegevusega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääs avaliku teedevõrgu kaudu. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb arendajal või maaomanikul sõlmida AS-ga Kovek eelkõkkulepe rajatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike edasise kuuluvuse ja majandamise osas. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda AS-ilt Kovek uued tehnilised ja liitumistingimused.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Planeeritud hoone väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse, ettevõtte või huvitatud isiku nimetus / katastriüksuse nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
10.02.2023	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
13.03.2023	Telia Eesti AS	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: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maamanikule/ juhendid. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.	Dmitri Kirsanov, Telia Eesti AS volitatud esindaja
28.03.2023	Põllumajandus- ja Toiduamet	Planeeringualal asub endine maaparandussüsteemi drenaaž, mida ei käsitleta maaparandusseaduse mõistes maaparandussüsteemina, seega tulenevalt maaparandusseadusest § 50 lg 1 puudub Põllumajandus- ja Toiduametil õiguslik alus kooskõlastuse väljastamiseks.	

30.03.2023	Kovek AS	Kooskõlastatud.	Heldi Haabel, AS Kovek projektijuht
17.04.2023	Päästeamet	Kooskõlastatud.	Martin Õunapuu, Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor
24.04.2023	Transpordiamet	<p>Riigitee ohutu teeületuskoha ja sademevete ärajuhtimise lahendus (sh vajadusel truubi läbilaskvusarvutused) tuleb täpsustada edaspidise projekteeerimise käigus. Planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <p>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteeerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p>3. Transpordiamet ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste püstitamiseks.</p>	Krista Einama, projekteeerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksuse peaspetsialist