

Saue vallas Vatsla külas Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Seisuga: 12.02.2026

Huvitatud isik
Betonikoda OÜ
Registrikood: 11271512

Detailplaneeringu koostamise korraldaja
Saue Vallavalitsus
Kütise tn 8, Saue linn 76505, Saue vald

Planeerija/projektijuht
Evely Ehrpas
evely@plannum.ee

Koordinaator
Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee



Foto: Maa-ameti fotograafid

SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	7
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	8
3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs	8
3.2. „Saue valla üldplaneeringu“ kohane piirkonna areng.....	9
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.2. Kavandataav ehitusõigus	10
4.3. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded	11
4.4. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
4.4.1. Liiklusuuring	13
4.5. Planeeritud tehnovõrgud	13
4.5.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus	13
4.5.2. Sademeveelahendus	14
4.5.3. Vertikaalplaneerimine.....	16
4.5.4. Elektrivarustus	16
4.5.5. Sidevarustus.....	16
4.5.6. Välisvalgustus.....	17
4.5.7. Kütelahendus	17
4.5.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse lahendamine.....	17
4.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.7. Keskkonnatingimused	18
4.7.1. Jäätmed.....	20
4.7.2. Põhjavesi	20
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	21
C – LISAD	23
D – JOONISED	25
E – KOOSKÕLASTUSED	27

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 23.10.2024 korraldus nr 979 „Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
2. Transpordiameti 03.12.2024 kiri nr 7.2-2/24/18624-2 „Seisukohtade väljastamine Hanso maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks”.

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 23.10.2024 korraldus nr 979 *Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- „Saue valla üldplaneering“ (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40);
- „Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022–2034 kinnitamine“ (vastu võetud Saue Vallavolikogu 24.11.2022 määrusega nr 32);
- „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“ (vastu võetud Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrusega nr 26);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 Päevavalgus hoonetes;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded;
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (Geoalus OÜ töö nr 24-G309, 12.08.2024). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on *Hanso* katastriüksusele ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,5 ha.

Planeeringuala moodustab:

- *Hanso* katastriüksus suurusega 15 407 m², katastritunnus 72501:001:0508, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Saue valla üldplaneeringuga“. Kehtivale üldplaneeringule vastavuse kohta saab täpsemalt lugeda käesoleva seletuskirja ptk 3.2.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs

Planeeringuala hõlmab *Hanso* (72501:001:0508) katastriüksust, mille maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Maa-ameti andmetel on kõlvikuline koosseis järgmine: looduslik maa 11 817.0 m², muu ma 3590.0 m². Planeeringu koostamise ajal on tegemist ehtisregistri andmete alusel hoonestamata kinnistuga (vaata Skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Planeeringuala paikneb Vatsla küla idaosas seni hoonestamata alal. Alast põhjasuunda jääb hoonestatud maatulundusmaa krunt, kus ehtisregistri andmete alusel asuvad 1970.aastal püstitatud kaevumaja (ehr.kood: 120873867), karjalaut (ehr.kood: 116067515) ning nende kõrvale on kavandatud uus laohoone. Alast lõunasse hoonestamata riigimandis olev üldkasutatava maa krunt, itta jäävad Hüüru küla territooriumile jäävad looduslikud rohumaad ning läände kasutusest väljas olev elamumaa krunt, kus asuvad 1972. aastal püstitatud üksikelamu ning lauda varemed.

Planeeringuala asub riigimaantee kõrvalmaantee 11191 *Harku-Rannamõisa tee* ääres, millelt toimub täna ka katastriüksusele ligipääs. Lähim bussipeatus paikneb riigimaantee kõrvalmaantee ääres, ca 30 m kaugusel planeeritavast alast (peatas „Laabi“).

Riigimaantee kõrvalmaantee 11191 *Harku-Rannamõisa tee* aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus lõigus km 0,0 kuni km 3,814 on 2023. a andmete järgi 6085, sh sõidu- ja pakiautod 93% (5579), veoautod ja autobussid 4% (290), autorongid 3% (216).

3.2. „Saue valla üldplaneeringu“ kohane piirkonna areng

Kehtiva „Saue valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40) järgi paikneb planeeritav maa-ala *tiheasustusalal tootmismaa* juhtotstarbega alal (vaata Skeem 2), mis on tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks ettenähtud maa.



Skeem 2. Väljavõte kehtivast „Saue valla üldplaneeringust“. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

„Saue valla üldplaneeringu“ kohaselt on tiheasustusalas olevate detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskorraldusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu kaardile on kantud reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piirid, mis kattuvad tiheasustusega alade piiridega. Reoveekogumisaladel ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel on seaduses ettenähtud juhtudel kohustuslik nii olemasolevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanalisatsiooni. Kui reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib ajutiselt lubada veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid vallavalitsuse kaalutlemisel ja põhjendamisel.

Vatsla tootmisalade piirkonnas puudub ühisveevärk- ja kanalisatsioon ning liituda saab ainult Vatsla suvilapiirkonda ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Lähimad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on Vatsla suvilate piirkonnas, mille väljaehitamine osutub (arvestades Hanso katastriüksuse suurus ja kaugust Vatsla suvilate piirkonnast, ca 400 m kaugusel) majanduslikult ebamõistlikuks. Kuna reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, lubab vallavalitsus ajutiselt erandlikult (kuna kavandatavate hoonete kasutusotstarbe tõttu (laohooned) on veevajadus väike) veega varustamiseks kasutada lokaalset (puur)kaevu (hooldusalaga 10 m) ning reovee kogumiseks lekkekindlat kogumismahutit ning nõuetekohast tuletõrjeveemahutit. Plan. hoonetesse ei kavandata suurt veetarbimist, kuna detailplaneeringu kohaselt ei kavandata tegevusi, mis nõuaksid püsivalt kohapeal viibivaid töötajaid, küll aga lubab planeering kavandada tualett- ja pesemisruumi.

Antud piirkonnas pärast ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on kinnistu omanikul kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised. Detailplaneeringu alal tuleb tagada pinna- ja põhjaveerežiimi säilimine ja tuleb arvestada planeeringualal asuva kraaviga. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.4 määrab tiheasustusalale ehitamise üldised tingimused (käsitlevalt on välja toodud antud planeeringu kontekstis olulised punktid):

- hoonestusalasid tuleb laiendada olemasoleva hoonestusega alade poolt lähtudes, st reeglina ei tohi luua uusi eraldiseisvaid hoonestusalasid;
- tupiktänavaid reeglina ei kavandata;

- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
- tootmismaa ning elumumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala;
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Saue valla üldplaneeringuga“.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega on ette nähtud Hanso katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine olemasolevast maatulundusmaast äri- ja/või tootmismaa, aga ei ole ette nähtud katastriüksuse piiri ega suuruse muutmist. Ärimaa sihtotstarve on lubatud siis, kui toimub liitumine ühisvee- ja -kanalisatsioonisüsteemiga (üvk-ga).

Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. maakasutuse sihtotstarve dp liikide kaupa	Plan. maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa
Krunt pos 1	15 407	TL 0-100% ja/või ÄK, ÄV, ÄB 0-100%*	T ja/või Ä 0-100%*

Selgitus:

TL- hoidla ja laohoone maa;

T- tootmismaa;

ÄK- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa;

ÄB- kontori- ja büroohoone maa;

Ä- ärimaa.

*Ärimaa sihtotstarve on lubatud, kui toimub ühinemine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga.

4.2. Kavandatav ehitusõigus

Plan. krundile pos 1 antakse ehitusõigus kuni nelja 2-korruselise ja kuni 9 m kõrgete tootmishoone rajamiseks. Käesoleva planeeringuga kavandatakse alale minilaod ja/või hobisõidukite (matkaautod, veesõidukid jne) garaazid, aga kui liitutakse üvk-ga, siis on võimalik alale rajada ka äritegevus. Plan. hoonestusala on kavandatud planeeringualast põhjas asuvast Põldmäe tee 1 ja lõunas asuvast Järvesilma katastriüksuse piirist 4 m kaugusele, idaküljes järgib hoonestusala tee kaitsevööndit ning jääb seetõttu 14,6 m kuni 18,1 m kaugusele plan. krundi piirist ning lääneküljes jääb hoonestusala 20 m kaugusele plan. krundi piirist.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusala. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritava krundi ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooned

ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik temale seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelis 2 ja joonisel 3- Põhijoonis.

Tabel 2. Ehitusõiguse tabel

Krundi pos nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Hoonete arv krundil	Plan. hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast, m	Plan. hoone suurim lubatud korruselisus
Krunt pos 1	6160	4	9	2

Plan. krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Keelatud on hoonete püstitamine hoonestusala väljast.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete arv krundil: kuni 4 hoonet;
- Hoonete korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: kuni 9 m;
- Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete seintele, katustele;
- Keelatud on rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil;
- ühes piirkonnas tuleb üldjuhul kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust;
- Piirdeaed on lubatud rajada plan. krundi piirile, kuid vähemalt 2 m kaugusele teekatte servast. Piirde suurim kõrgus: 2 m. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ümber tööstusala. Piirdeaia rajamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga;
- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- Nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärasest;
- Uue hoone projekteerimisel peab hoonestuslaadi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

4.3. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualal kõrghaljastust ei leidu. Ala on täna looduslik rohumaa. Vastavalt Keskkonnaregistri andmetele ulatub planeeringualale III kaitsekategooriasse kuuluva kaitsealuse liigi leiukoht (KLO9341044- põõsasmaran (*Potentilla fruticosa*)).

Planeeringualale on ette nähtud istutada täiendavat kõrg- ja madalhaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil individuaalselt ja liigiti vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale“. Prügikonteineri(te) tühendamiseks peab olema tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Prügikonteinerid on lubatud paigutada hoovi või hoone mahtu. Nende täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed

käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale“. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Saue valla jäätmehoolduseeskirjas“.

Piirdeaed on lubatud rajada plan. krundi piirile, kuid vähemalt 2 m kaugusele teekatte servast. Piirde suurim kõrgus: 2 m. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ümber tööstusalade. Piirdeaia rajamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.4. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt 11191 *Harku-Rannamõisa tee*, millelt toimub ka tänane ligipääs. Riigiteelt uue ristumiskoha rajamiseks tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad, tabelile 9.1 on planeeringuala normatiivne parkimiskohtade arv tööstusettevõtte/ ladu järgi 40 (suletud brutopind/250 = 10 000/250 = 40). Planeeringuga on ette nähtud 58 parkimiskohta. Joonisele 3- „Põhijoonis“ on kantud illustratiivsed parkimiskohad. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv selgub ehitusprojekti koostamise käigus lähtuvalt ettevõtte tegelikust vajadusest. Parkimiskohti on lubatud rajada normist vähem või rohkem, kui seda nõuab ehitatavate hoonete tegelik kasutajate arv. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega. Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt ning riigiteel manööverdamist ei ole ette nähtud.

Joonisele 3- „Põhijoonis“ on kantud ehitusseadustik (edaspidi EhS) §71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m sõidutee äärmise sõiduraja välimisest servast mõõdetuna. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonetusala on kavandatud väljapoole teekaitsevööndit.

Ristmikule ja liiklussõlme liitumisalale läheneva sõiduki juht peab õigeaegselt nägema teistelt liituvatelt teedelt ristmikule lähenevaid liiklejaid, et tagada liiklusohutus. Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse nii peatumisnähtavus kui ka liitumisnähtavus. Nähtavuse tagamisel lähtutakse järgmisest:

- 1) nõutud nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist;
- 2) kui nõutud nähtavuse tagamist ei võimalda reljeef, kaitsealused objektid või olemasolevad ehitised, võib määratud nõuetest kõrvale kalduda, rakendades ohutuse tagamiseks muid meetmeid.

Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Nähtavuskolmnurgad on joonisele 3- „Põhijoonis“ kantud vastavalt kliimaministri poolt 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1, tabel 18, tabel 19 ja lisa 2, joonis 8:

- Teeandmiskohustusega ristmik-
 - peatee projektkiirus planeeringualaga külgnevas lõigus 90 km/h;
 - liitumisnähtavus LN2= 15 m (liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas);
 - ristmiku nähtavusala parameetrid: peatumisnähtavus PN1= 150 m, PN2= 25 m, liitumisnähtavus LN1= 230 m.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Täpne teede lahendus (paiknemine, katendid, laius) antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4.1. Liiklusuuring

Planeeringu koostamise käigus on ERC Konsultatsiooni OÜ poolt 01.03.2025 teostatud liiklusuuring (töö nr ERC/06/2025).

Teelõigu liiklussageduse andmed põhinevad km 1,6 oleval Vatsla PerLP andmetel, mis töötab alates 2009. aastast. Teelõigu liiklussagedus on viimase 10 aasta jooksul kasvanud 1,4 korda ehk keskmiselt 3,6% aastas. Viimase nelja aasta jooksul on liiklussagedus olnud keskmiselt 5700 a/ööp. Tööpäeviti on liiklussagedus sarnane olles keskmiselt 6800 a/ööp. Nädalavahetuse liiklus jääb alla 4000 a/ööp. Suundade lõikes hommikul ja õhtusel tipptunnil olulisi erinevusi pole – üsna võrdselt liigutakse nii Harku kui Rannamõisa poole. Tööpäeviti on hommikune ja õhtune tipptund ca 700 a/h.

Käesoleva detailplaneeringu alusel on Hanso katastriüksusele kavandatud 58 parkimiskohta. Käesoleval juhul on eeldatud, et igat parkimiskohta kasutab päevas vähemalt 2 sõidukit. Aastas keskmiselt lisandub 170 a/ööp.

Detailplaneeringu genereeritud täiendava liikluse puhul on arvestatud, et pöördeliiklus jaguneb võrdselt mõlemas suunas. Tipptunni aegne liiklus on üldjuhul 10% AKÖL-st, seega tipptunnil liigub DP alale või sealt ära alla 20 sõiduki.

Vastavalt tee projekteerimise normidele võib Harku-Rannamõisa tee ja Hanso kinnistule viiva tee ristmiku kavandada lihtristmikuna, kuna kõrvalmaantee liiklussagedus on üle 5000 a/ööp ja lõikumine on kohaliku teega. Kuna käesoleval juhul on vasakpöörde liiklussagedus tipptunnil kuni 5 a/h, siis möödumislaiendi või vasakpöörde rajamise vajadus puudub.

4.5. Planeeritud tehnovõrgud

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vatsla tootmisalade piirkonnas puudub ühisveevärg- ja kanalisatsioon ning liituda saab ainult Vatsla suvilapiirkonda ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil. Lähimad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on Vatsla suvilate piirkonnas, mille väljaehitamine osutub (arvestades *Hanso* katastriüksuse suurust ja kaugust Vatsla suvilate piirkonnast, ca 400 m kaugusel) majanduslikult ebamõistlikuks. Kuna reoveekogumisalal pole ühisveevärg ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, lubab vallavalitsus ajutiselt erandlikult (kuna kavandatavate hoonete kasutusotstarbe tõttu (laohooned) on veevajadus väike) veega varustamiseks kasutada lokaalset puurkaev-pumplat (hooldusala 10 m) ning reovee kogumiseks lekkekindlat kogumismahutit ning nõuetekohast tuletõrjeveemahutit. Plan. hoonetesse ei kavandata suurt veetarbimist, kuna detailplaneeringu kohaselt ei kavandata tegevusi, mis nõuaksid püsivalt kohapeal viibivaid töötajaid, küll aga lubab planeering kavandada tualett- ja pesemisruumi.

Antud piirkonnas pärast ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on kinnistu omanikul kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised. Detailplaneeringu alal tuleb tagada pinna- ja põhjavee režiimi säilimine ja tuleb arvestada planeeringualal asuva kraaviga. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu.

Plan. krundi pos 1 veevarustus on ajutiselt ette nähtud lahendada krundile planeeritava puurkaev-pumpla baasil. Plan. puurkaevu hinnanguline veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas ehk puurkaevu hooldusala ulatus on R= 10 m. Puurkaevude rajamisel lähtuda keskkonnaministri poolt 09.07.2015 vastu võetud määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise,

ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“.

Plan. krundi pos 1 reovesi on lahendatud ajutiselt lokaalse lahenduse baasil (lekkekindel kogumismahuti). Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, peab olema välistatud põhjavee reostumine.

Kogumismahutid tuleb paigaldada vaid vastavalt nõuetele, lekkekindlalt ning sertifitseeritult (ja/või CE märgisega), mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhiste selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Reovee kogumismahuti paigaldamisel tuleb tagada purgimisauto ligipääs, tühjendusteenus tellida vastavat luba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu joonisel näidatud kogumismahuti asukoht on tinglik ning võib projekteerimise käigus muutuda.

Sademe- ja drenaažvete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud!

4.5.2. Sademeveelahendus

Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanaliseerimisele on keelatud. Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada ennekõike oma krundi piires, lisaks tuleb rajada drenaažisüsteem, mille eesvooluks oleks Põldmäe tee 2 (72701:001:0829) ja Põldmäe tee 1 (72501:001:0735) katastriüksustel olevad kraavid. Tõpne kuivendussüsteemi lahendust antakse projekti koostamise käigus. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakatttega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda veeseaduse § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademevett. Välistatud peab olema sademevee imbumine naaberaladele. Parklast kogutav sademavesi tuleb puhastada liiva-õli püüduris.

Planeering teeb ettepaneku kasutada alal looduslähedasi sademeveesüsteeme.

Looduslähedased ehk säästlikud sademeveesüsteemid (SUDS) on sademevee ärajuhtimisel looduslike ökosüsteemide jälgendavad rajatised, mis võimaldavad sademevett tõhusalt ja keskkonnasõbralikult käidelda. Selliste lahenduste peamine eesmärk on sademevett võimalikult palju tekkekohas hajutada ja immutada. Selleks kasutatakse mitmesuguseid lahendusi, näiteks immutusribasid, kraave, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid ja parklaid ning rohekatusi ja -seinu.

SUDSi projekteerimise juures arvestatakse harva esinevate äärmuslike sadudega ja pakutakse välja lahendusi, kuhu liigvesi ajutiselt juhtida, et vältida laialdasi üleujutusi linnalises keskkonnas, sealhulgas eelkõige hoonete vundamentide ja teede üleujutamist. Selliste puhveraladena kasutatakse näiteks puhkealasid. SUDSi kaudu võib parandada arendusalade elukvaliteeti, muutes need rohelisemaks ja suurendades elurikkust, luues ehitatud keskkonda meeldivaid puhkealasid ja nähtavaid sademevee liikumisteid, parandades õhukvaliteeti, reguleerides temperatuuri ja vähendades müra. Hästi kavandatud ja arenduse terviklahendusse lõimitud looduslähedased sademeveesüsteemid võivad soodustada turismi ja investeeringuid ning suurendada kinnisvara väärtust, toetades seega piirkonna majanduskasvu. SUDSi saab kujundada sobivaks kõigi arenduste ja taristuprojektidega, kuna tänu laiale võimaluste valikule võib projekteerida süsteemi konkreetse ala vajadustest, võimalustest ja piirangutest lähtudes, olgu tegu siis uue projekti või olemasoleva arendus- või linnapiirkonnaga.

Eesti tingimustesse sobivad looduslähedased sademeveelahendused

Sademevee esmase käitlemise lahendused tekkeallika juures:

- Rohekatus ehk haljaskatus (ka pinnas- või taimkatus) on hoone katus, mis on osaliselt või täielikult kaetud taimkattega. Rohekatus laialdasem kasutamine linnas võimaldab energiakuludelt kokku hoida, parandada linnaruumi kvaliteeti ning tuua keskkonnale üldisemat kasu. Rohekatus seob ja puhverdab sademevett, vähendades selle kiiret äravoolu ja vooluhulga järsu suurenemise riski. Taimestik peab toime tulema vihmasadudega, mis vahelduvad kuumade ja kuivade perioodidega. Taimed peavad taluma

tugevat tuult ja madalaid talviseid temperatuure, mida ei leevenda tavaoludes maapinnas salvestunud soojus;

- Rohesein ehk haljassein on taimedega kaetud sein, kus taimed kasvavad seinale paigaldatud konstruktsioonidel väikestes konteinerites või seina jalamile rajatud kasvualal. Roheseinal on kasulikke omadusi: see vähendab soojussaare efekti, seob/puhverdab vihmavett, soojustab/jahutab hoonet ja puhastab linnakeskkonna õhku.
- Sademevee kogumine ja kasutamine- lahendus sobib olukorras, kus sademevee edasisuunamise võimalused on piiratud, sademevee juhtimine torustikku maksustatud või tekkinud vajadus vett kasutada (näiteks kastmiseks või tualetis loputusveena). See on hea valik ka kohas, kus puudub sademeveekanalisatsioon ning äärmuslikumate sadude korral jõuab äravoolav vesi reoveekanalisatsiooni. Sademevee kogumine võib olla alternatiiv näiteks maaomanikele, kelle krundi lähedal puuduvad sademevee kuivendussüsteemid, sademeveetorustik, kraavid või veekogud. Tuleb siiski meeles pidada, et kui äravooluvee kogus on suur, ei saa sademevee kogumine ja kasutamine olla ainus lahendus, sest mahutid täituvad veega kiiresti ja tühjendamine kestab kauem. Kogumislahenduse juures tuleb arvestada ülevoolu võimalusega. Juhul kui ülevool puudub, tuleb hinnata, kas piirkonna pinnase filtratsioonimoodul võimaldab vajaduse korral immutada piisavas koguses sademevett. Kogutava sademevee kasutamine sõltub ka reostuse sisaldusest sademevees ja süsteemi puhastusvõimekusest enne vee kasutamist.
- Kasvukast aitab vähendada äravoolava vee mahtu ja voolukiirust ning puhastab seda taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Kasvukasti lahendus võib olla pinnasesse süvistatud või asuda maapinnal. Kasvukast ja vihmapeenar on atraktiivsed maastikuelemendid, mis loovad elupaiku ja bioloogilist mitmekesisust ning jahutavad aurumise kaudu kohalikku mikrokliimat. Neisse saab istutada ka puid, seega võib neid hõlpsasti siduda tänavapuude pesadega.
- Imbkaev on poorse materjaliga (killustiku või kividega) või immutusplokkidega täidetud maa-alune ruum või mahuti, mis võtab sinna juhitud sademevett kiiresti vastu, mahutab seda ajutiselt ning laseb sel aeglaselt pinnasesse imbuda. Imbkaev aitab vältida lompide teket vett mitteläbilaskvatel pindadel, puhastab äravoolavat vett, suurendab pinnase niiskustaset ja taastoodab põhjavett.
- Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehiskate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast kattest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivisillutis) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jälgendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbub katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vet läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.
- Puhverriba on väikese ühtlase kaldega muru või muu tiheda taimestusega riba, mis on ette nähtud külgnelatelt vet mitteläbilaskvatelt aladelt äravoolava sademevee puhastamiseks, soodustades settimist, filtreerimist ja infiltratsiooni, kus pinnase tüüp seda võimaldab. Puhverriba kasutatakse sageli eelpuhastuslahendusena enne teisi looduslähedase sademeveesüsteemi osi lahenduste eluea pikendamiseks. Selleks, et vesi puhastuks efektiivselt, peab äravool olema kavandatud voolama ühtse „kardinana“ piisavalt väikese kiirusega üle puhverriba. Tihti asub puhverriba vett mitteläbilaskva pinna (näiteks tee või parkla) ja loodusliku veekogu või järgneva sademeveesüsteemi osa vahel. Puhverriba puhastab väikese kuni mõõduka kiirusega äravoolavat sademevett taimse filtreerimise teel: taimed püüavad kinni setteid, toitaineid, tahkeid osakesi ja muid saasteaineid ning soodustavad aeglustunud äravoolu imbumist pinnasesse, kus vesi puhastub pinnase ja juurte keskkonnas mikroorganismide abil.
- Imbkraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgsainte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- Nõva ehk viibekraav on üks enamkasutatavaid looduslähedasi sademeveelahendusi, mis juhib ja puhastab sademevett pinnase ja taimestiku füüsikalisi, keemilisi ja bioloogilisi omadusi ning protsesse ära kasutades. Sademevesi juhitakse ühtlase veekihina taimestatud nõlvu pidi nõvasse, mis koosneb

erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest: taimedega orgaanilisest kihist, kasvupinnasest, liivast või killustikust ning vajaduse korral drenitorust. Linnalistel aladel nõva kasutades saab suurendada loodusmaastiku osakaalu, elurikkust ja esteetilist väärtust. Nõva sobib kergliiklusteede, sõiduteede või parklate sademeveelahenduseks ning võib asendada traditsioonilist sademeveetorustikku.

- Imbväljak ehk immutusala on lameda põhjaga madal nõgu, mida kasutatakse äravoolava sademevee ajutiseks kogumiseks ja pinnasesse immutamiseks ning vee kvaliteedi parandamiseks. Kuna imbväljak hõlmab ulatusliku ala, võimaldab see korraga käidelda suurt hulka äravoolavat vett. Vee kvaliteet on seejuures väga tähtis, et saastunud vesi ei satuks põhjavette. Mõningates piirkondades võib vajalikuks osutuda vee eelpuhastus enne pinnasesse immutamist. Sadudevahelisel ajal on imbväljak kuiv ja seda saab kasutada muul moel, kuid siiski tuleks arvestada ajutiste üleujutustega. Imbväljaku ala sobib hästi mänguväljakuks, puhkealaks või muuks avalikuks ruumiks. Haljastades selle puude, põõsaste ja muude ajutist üleujutust taluvate taimedega, saab luua puhkealasid inimestele ja elupaiku elusloodusele.
- Viibetiik ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.

Tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada juurdepääsutee ja parkla kõrval olevatel haljasaladel.

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

4.5.3. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda ja sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistule. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 31.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 484882 (vt C- Lisad, lisa 2).

Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Laabi:(Tabasalu) baasil, mis asub Põldmäe tee 1 (72501:001:0735) kinnistul. Alajaamast on planeeritud eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin kuni planeeringualani. Plan. krundi piirile transpordimaa krundile (Harku kergtee L8, 72501:001:0509) on plan. 0,4 kV liitumiskilp, mis on ööpäevaringselt ligipääsetav ning vabalt teenindatav. Elektritoide kilbist hooneni näha ehitusprojekti ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Joonisele 4- Tehnovõrkude koondplaan on kantud plan. tehnovõrgu servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks. Plan. liitumis- ja/või jaotuskilbile on näidatud servituudi vajadusega ala 2 m kilbi välisseinast mõõdetuna.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.5.5. Sidevarustus

Planeeringuala sidelahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 27.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 39299545 (vt C- Lisad, lisa 3).

Detailplaneeringuga haaratud alal või selle ääres paiknevad Telia sideehitised: multitorustik ja pinnases paiknevad sidekaablid. Plan. krundi sidevarustuse lahendamiseks on planeeritud uus sidekanalisatsiooni põhitrassi rajamine algusega transpordimaa kinnistul 11191 Harku-Rannamõisa tee (72701:001:0065) paiknevast multitorustikust. Planeeringuga on multitorustikule ette nähtud jätkukaev, millest saab alguse uus plan. sidekanalisatsiooni põhitrass.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Kinnistul igale hoonetele näha ette individuaalsed mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist;
- Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus;
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused;
- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid;
- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m;
- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele";
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine";
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis";
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- 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-maaomanikule/juhendid>;
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Joonisele 4- Tehnovõrkude koondplaan on kantud plan. tehnovõrgu servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

4.5.6. Välisvalgustus

Planeeringuga on antud võimalus plan. krundi pos 1 hoonete, sissepääsude ja/või parklate valgustatus.

Võimalik valgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 Päevavalgus hoonetes.

4.5.7. Küttelahendus

Küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütteliigi valimisel on soovituslik juhendada keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

4.5.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse lahendamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub VI (tööstus- ja tootmisehitised, milles reeglina viibivad ruume tundvad isikud) kasutusviisi alla.

Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP2. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hoonete arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 20 l/s.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad veevõtukohad ja hüdrandid. Planeeritud hoonete tulekustutusvesi on lahendatud krundile pos 1 kavandatud tuletõrje veemahuti baasil (mahuti suurus 216 m³).

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtkoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks plan. krundi pos 1 perimeetrile, kuid vähemalt 2 m kaugusele teekatte servast. Piirde suurim kõrgus: 2 m. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ümber tööstusalade. Piirdeaia rajamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel on soovitatav ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

4.7. Keskkonnatingimused

OÜ Skepast & Puhkim poolt on koostatud teabedokument detailplaneeringu KSH eelhinnangu andmiseks. Käesolevas peatükis antakse dokumendist kokkuvõtte, terviktekstiga on võimalik tutvuda C- Lisad, lisa 1.

Kokkuvõtte:

Tekkivad jäätmed ja nende käitlemine

Objektile ülejäänud ehituseks sobimatu pinnas tuleb töövõtjal utiliseerida vastavalt jäätmeseaduses ja maapõueseaduses toodud nõuetele. Ka muud ehituse käigus tekkinud jäätmed tuleb koguda liigiti ning üle anda nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Jäätmete ajutised kogumiskohad peavad olema sellised, kus on välistatud jäätmete ja neist eralduvate saasteainete sattumine pinnasesse ning pinna- ja põhjavette. Kuigi ehitusaegsete jäätmete kogused ei ole teada, siis suur osa tekkivatest jäätmetest (sh mitmesugused pakendijäätmed, nt puit, plastkile või -anumad, kasutuskõlbmatu ehitusmaterjal jne) on taaskasutatavad, mistõttu ei ole näha, et ehitusjäätmetest võiks tekkida oluline koormus keskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimisel ning ehitusel tuleb jäätmehoolduse korraldamisel lähtuda jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast. Nende järgimisel ei ole olulist negatiivset keskkonnamõju ette näha.

Avariolukorrad

Võimalikke avariolukordade riske ehitusperioodil saab vähendada läbimõeldud töökorraldusega, korrektsete töömeetoditega (sh korrektne tähistus, töökorras masinad jne) ning nii arendaja kui ka ehitaja poolse ehitusaegse järelevalvega.

Asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht, piiriülene mõju

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete ning nende ohualasid planeeringualal ei asu.

Kavandatava tegevusega seoses ei ole ette näha täiendavaid ohtlike olukordi – suurõnnetusi/katastroofe. Arvestades kavandatava tegevuse asukohta ja iseloomu ei kaasne sellega mõju või häiringuid, mis võiksid ulatuda mõne naaberriigi territooriumile, seega piiriülest mõju ei ole.

Tegevuse kliimamõju

Projekti kliimamõju on potentsiaalselt seotud lokaalsete kuumasaarte tekkimisega ning ehituse käigus ehitusmasinate kasutamisest välisõhku paiskuvate heitega. Maakasutusmuutusega seotud kliimamõju on antud juhul vähene ning mõjutab kliimamuutusi väga vähesel määral.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenev kliimamõju on kaudselt seotud masinate hoiustamisega ning selle tulemusel võimalike transpordi ning liikumisdistsantside vähenemisega ehitusobjektidele. Seega võivad laohooned väga vähesel määral kaasa aidata heite vähenemisele seoses võimalusega ladustada sõidukeid/tehnikat objektidele lähemal ning vähendada nende transportimiseks kuluvaid ressursse. Kliimamõju vähendamiseks tuleks ehituses võimalusel kasutada sekundaarseid ja/või taaskasutatavaid materjale.

Kliimamuutustega kohanemine

Kliimamõjude leevendamiseks, seda nii kuivadel kui ka kuumadel perioodidel, on soovitatav rajada kõrghaljastust, mis hoiab lokaalse temperatuuri stabiilsemana. Lisaks aitavad haljastus ja rohealad detailplaneeringu juures suurendada maapinna veeimavust, tagades sademevee jaoks pinnase läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist tuleks võimalusel vältida või suuri tehispindasid liigendada rohealade ja/või kõrghaljastusega. Võimalusel tuleks laohoonete ümber kasutada platside ja parklate rajamisel katet, mis tagab sademevee imbumise pinnasesse. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada selliselt, et need peaksid vastu ekstreemsetele ilmastikutingimustele (tormituuled, kõrge temperatuur, valingvihmad jms).

Kaitstavad loodusobjektid

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ulatub detailplaneeringu alale III kaitsekategooriasse kuuluva taimeliigi põõsasmara (*Potentilla fruticosa*) kasvukoht. Detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole registreeritud I ja II kaitsekategooria liikide elupaiku.

Haljastuse kavandamisel on soovitatav analüüsida, kas on võimalik põõsasmarana kasvuala säilitamine planeeritava maaüksuse lõunaosas. Mõõdapääsmatul juhul on vajalik põõsasmarana ümberistutamine detailplaneeringu alalt sobivale lähedal olevale alale. Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamine toimub vastavalt kehtestatud korrale.

Põõsasmarana kasvukoht väljaspool otsest mõjuala on kaudselt mõjutatud ehitusperioodi vältel, peamiselt tolmu poolt. Tolmu levikut on võimalik leevendada vastavate meetmete rakendamisega (nt niisutamine vms).

Mõju joogivee kvaliteedile

Ehitus- ning hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette (kraavidesse) ja pinnasesse. Töödel tuleb jälgida, et kasutatavate masinate puhastamine ja pesu ei toimuks kraavide ääres. Tulenevalt kaitsmata põhjaveest tuleb kaaluda ka ajutiste killustikust tehispindade loomist ehitusmaterjalide ja -masinate hoiustamiseks, et vältida saasteainete imendumist pinnasesse. Seda järgides, puudub kavandataval tegevusel mõju põhjavee (joogivee) kvaliteedile.

Jälgides nimetatud meetmeid puudub mõju joogivee kvaliteedile. Negatiivne mõju põhjaveele võib avalduda, kui ei peeta kinni kirjeldatud meetmetest.

Välisõhu kvaliteet

Ehitamise käigus kasutatavate seadmete töötamine suurendab ajutiselt ja lokaalselt välisõhu saastet. Lisaks võib seda kasutusaegselt lokaalselt põhjustada sõidukite/tehnika laohoonetes hoiustamisega kaasnev tihedam masinate edasi-tagasi transport. Välisõhu saastatus on ajutine ja minimaalne, kui kasutatav tehnika vastab majandus- ja kommunikatsiooniministri 13.06.2011 määrusele nr 42 "Mootorsõiduki ja selle haagise tehnonõuded ning nõuded varustusele".

Tolmu tekkimise vähendamiseks tuleb vältida väga kuiva ilmaga tolmu tekitavaid tegevusi või kasutada niisutamist. Projektiga kavandatavad tegevused ei too kaasa pikaajalist pinnase või õhu saastatust. Ehitusaegsed mõjud tuleb minimeerida korrektsete töömeetodite ja õigusaktidele vastava tehnika valikuga.

Keskkonnatingimused:

- Plan. krundi sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine planeeringuala siseselt;
- Planeeringuala asub *kaitsmata põhjaveega* piirkonnas. Planeeringualal tuleb tagada pinna- ja põhjaveerežiimi säilimine. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu. Ehitamisel tuleb arvestada kemikaalide ja kütuste käitlemise nõuetega. Tehnika tuleb hoida korras, et vähendada pinnase reostumise ning seeläbi ka põhjavee reostumise riski. Ehitusmaterjale Hoiustada kõvakattega pinnasel või luua ajutiselt kruusast või killustikust alad, kus hoiustada ehitusmaterjale ning töövahendeid (k.a. masinad), et vältida saasteainete sattumist pinnasesse ja sealtkaudu põhjavette. Ehitajal ja objekti valdajal tuleb valmis olla lekke tagajärgede kiireks ja professionaalseks likvideerimiseks, et reostus ei leviks kaitsmata põhjavette;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkeid ehitustöid teostada päeval ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Võimaliku valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ ning keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 "Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded" määratud norme. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.7.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub planeeringualal individuaalselt vastavalt „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale“. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Saue valla jäätmehoolduseeskirjas“.

4.7.2. Põhjavesi

Kuna planeeringuala paikneb *kaitsmata põhjaveega* piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Saue Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Riigiteelt uue ristumiskoha rajamiseks tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks;
- Vajadusel taotleda tehnilised tingimused teede ja tehnovõrkude projekteerimiseks ning taotleda ehitusloa nende ehitamiseks;
- Vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- Riigitee ristumiskoht tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Ehituslubade väljastamine Saue Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
- Peale teede ja tehnovõrkude väljaehitamist taotleda kasutusluba ja anda objektid võrguvaldajale tasuta üle;
- Krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete kasutusloa taotluse esitamist;
- Hoonete kasutuslubade väljastamine.

C – LISAD

Lisa 1. Teabedokument Vatsla külas Hanso MÜ (72501:001:0508) detailplaneeringu KSH eelhinnangu andmiseks, Skepast & Puhkim OÜ, 30.04.2024;

Lisa 2. Elektrilevi OÜ poolt 31.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 484882;

Lisa 3. Telia Eesti AS poolt 27.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 39299545;

Lisa 4. Liiklusuuring. Saue valla Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, koostaja ERC Konsultatsiooni OÜ 01.03.2025, töö nr ERC/06/2025.

D – JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Põhijoonis M 1:500

Joonis 4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS (Dmitri Kirsanov)	Nr 39425482 29.01.2025	<p>Projekt kooskõlastatakse märkustega:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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-maaomanikule/juhendid; ■ Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.</p>	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.5.5.
2.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	Nr 1076458848 30.01.2025	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.5.4.
3.	Huvitatud isik (Kalle Suitslepp)	12.05.2025	Kooskõlastatud.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.