

PADULA JA METSA-PADULA KINNISTU DETAILPLANEERING

LAAGRI ALEVIK, SAUE VALD, HARJUMAA TÖÖ

NR: 22PAD

HUVITATUD ISIK:

Retori SK OÜ

Reg nr 11331740

Pärnu mnt 146, Tallinn 11317

Kontaktisik: Peeter Oja ja Reimo Metsküll

Tel +372 6518325

E-mail: peeter@retori.ee ; reimo@retori.ee

PROJEKTEERIJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ reg

nr: 11470542

Telliskivi 60/1, 10412 Tallinn

KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI

Tel: +372 53402476 e-mail:

info@raamarhitektid.eu

SISUKORD

1. ÜLDOSA.....	4
1.1 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK	4
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA.....	4
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
1.5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVALE ALALE	6
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
3.1 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED	8
3.2 ARHITEKTUURINÕUDED	11
3.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.....	12
4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	13
4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE	13
4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE	15
4.3 PARKIMINE.....	16
5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	17
5.1 HALJASTUS	17
5.2 HEAKORD	18
5.3 JÄÄTMEKÄITLUS	18
5.4 MÜRA, VIBRATSIOON, INSOLATSIOON JA ÕHUSAASTE.....	20
5.5 RADOON	22
5.6 KESKKONNAKAITSE	22
6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	28
7 TULEOHUTUS	28
8 TEHNOVÕRGUD.....	30
8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	30
8.1.1 VEEVARUSTUS.....	30
8.1.2 KANALISATSIOON	32
8.2 SOOJUSVARUSTUS	36
8.3 GAASIVARUSTUS	36

8.4 SIDEVARUSTUS	3
8.5 ELEKTRIVARUSTUS NING TÄNAVALGUSTUS	38
9 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	40
10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	40

JOONISED

ASENDISKEEM

KONTAKTALA PLAAN

TUGIPLAAN M 1:750

PÕHIJOONIS M 1:750

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:750

LISASKEEMID M 1:750

TÄNAVATE JA TERVISERAJA RISTLÕIKED M 1:100

ÜHENDUSTORUSTIKE SKEEM

LIIKLUSSKEEM

EHITUSTÖÖDE AEGNE LIIKLUSSKEEM

PÄRTLI KINNISTU PIIRKONDLIKU PEAPUMPLA JA SURVETORUSTIKU JOONISED

LISAD

- Võrguvaldajate tehnilised tingimused:
 - AS Kovek 16.07.2024 tehnilised tingimused, mida on täiendatud 13.11.2024;
 - Adven Eesti AS 14.03.2024 tehnilised tingimused;
 - Telia Eesti AS 17.03.2026 tehnilised tingimused nr 40159119;
 - Elektrilevi OÜ 27.10.2022 tehnilised tingimused nr 429681.
- Padula ja Metsa-Padula, Laagri alevik detailplaneeringu liiklusrühma hinnang, koostatud 2024. aastal ning täiendatud 2025. aastal. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 24141-01.
- Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostatud 16.02.2024. Koostaja LEMMA OÜ.
- Ekspertarvamus Padula ja Metsa-Padula kinnistu detailplaneeringu elluviimise mõjust Metsa-Padula katastriüksusel asuvale kanakulli elupaigale KLO9136415, koostatud 30.09.2025. Koostaja Linnuekspert OÜ.

1. ÜLDOSA

Asukoht: Padula ja Metsa-Padula katastriüksused, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa.

1.1 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

Retori SK OÜ

Reg nr 11331740

Pärnu mnt 146, Tallinn 11317

Kontaktisik: Peeter Oja ja Reimo Metsküll

Tel +372 6518325

E-mail: peeter@retori.ee; reimo@retori.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60/1, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Saue Vallavalitsuse 06. märtsi 2024 korraldus nr 175;
- Planeerimisseadus;
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus;
- Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneering;

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS-EN 14383-1:2025 „Crime prevention through building design, urban planning and city maintenance - Part 1: Vocabulary“; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).
- võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamõõdubüroo GeoPoint OÜ poolt 2026. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 23-G515).

Padula ja Metsa-Padula, Laagri alevik detailplaneeringu liiklusringi hinnang, koostatud 2024. aastal ning täiendatud 2025. aastal. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 24141-01.

Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostatud 16.02.2024. Koostaja LEMMA OÜ.

Ekspertarvamus Padula ja Metsa-Padula kinnistu detailplaneeringu elluviimise mõjust Metsa-Padula katastriüksusel asuvale kanakulli elupaigale KLO9136415, koostatud 30.09.2025. Koostaja Linnuekspert OÜ.

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on korterelamukvartali rajamine. Ehitusõigus määratakse kokku kaheksale planeeritavale korterelamu krundile, ühele äri- ja/või ühiskondlike ehitiste krundile, ühele ühiskondlike ehitiste krundile, mis jääb perspektiivse kohalike elanikke teenindava ühiskondliku hoone ehitamiseks, ning üks tootmismaa krunt planeeritakse tehnorajatiste tarbeks. Kaks üldkasutatava maa katastriüksust reserveeritakse perspektiivse Tallinna ringraudtee tarbeks ning viis katastriüksust jäävad mänguväljakute, spordiplatsi, kelmumäe ning puhke- ja virgestusala tarbeks. Lisaks sellele moodustatakse uued tänavamaad.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 17,7 ha.

1.5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritav ala asub Saue valla üldplaneeringu alusel tiheasustusosal, osaliselt korterelamumaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast.

Üldplaneeringu alusel peab elamualadel jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Käesolevas planeeringus on avalikult kasutatavateks rohealadeks planeeritud üle 65% kogu alast, millele lisanduvad veel elu- ja äri ja/või ühiskondlike hoonete kruntidel asuvad rohealad ning kvartalisised kergliiklusteed.

Uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Korterelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kokku kuni 220 korterit ehk koormusindeksiks on kavandatud 805. Korterelamud on planeeritud ühe maa-aluse ning kuni nelja maapealse korrusega.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel tuleb detailplaneeringutes ja ehitusprojektides ette näha juurdepääs kallasrajale. Juurdepääs kallasrajale on detailplaneeringuga tagatud.



Koostatud detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritud ala, mis koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega Padula kinnistust (katastritunnusega 72703:001:0444, suurusega 91 064 m²) ja maatulundusmaa sihtotstarbega Metsa-Padula kinnistust (katastritunnusega 72601:001:0996, suurusega 86 068 m²) asub Saue vallas, Laagri alevikus, Saue tee ja põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla vahelisel alal. Kinnistute suuruste summa on 177 132 m².

Planeeritav ala piirneb põhjast ja loodest Saue teega, idast ja kirdest Vääna jõega, kagust, lõunast ja edelast Kummeli kinnistuga (katastritunnus 72703:001:0142), läänest Vaino-Mardi kinnistuga (katastritunnus 72703:001:0172), Vaino (katastritunnus 72703:001:0558) ja Mulla (katastritunnus 72501:001:0207) kinnistutega. Planeeringuala keskmes asub Vana-Padula kinnistu (katastritunnus 72703:001:2110), mis on hoonestatud ning mille maakasutuse sihtotstarve on elumumaa.

Planeeringuala suurus on ca 17,7 ha.

Planeeritud ala lähedusse jääb Keila-Tallinn raudtee ja põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Kinnistutel asuvad metsa- ja heinamaad. Saue tee äärne ala on suures osas kõrghaljastatud.

Planeeritava ala reljeef on tasane. Vana-Padula kinnistu ja Vääna jõe vahelisel alal asub kuni 2 m kõrgem ala. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoonete rajamistingimusi.

Padula ja Metsa-Padula kinnistud asuvad Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumis. Metsa-Padula kinnistut läbib Padula kraav (valgalaga kuni 10 km²). Padula kinnistut läbib elektrimaakaabelliin AXP.K.4x120. Kinnistul asub ka polügonomeetriapunkt nr 1724.

Mõlemale kinnistule laienevad Vääna jõest tulenevad kitsendused. Vääna jõgi on üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² suuruse valgalaga veekogu, mistõttu kehtivad kinnistutel 4 m laiune kallarada, 10 m laiune veekaitsevöönd, 50 m laiune ehituskeeluvöönd ning 100 m laiune piiranguvöönd. Lisaks on Vääna jões lõheliste kudemis- ja elupaigad.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringus on kavandatud Padula ja Metsa-Padula kinnistud ümber kruntida, määrata kruntidele maakasutuse sihtotstarbed ja ehitusõigused korterelamute, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks.

Planeeritud alal paiknevad krundid on ette nähtud kruntida ümber 20 krundiks, neist:

- 8 elumumaa sihtotstarbega krundiks 9 korterelamu püstitamiseks (POS 6 kavandatud 2 korterelamut);
- 1 ärimaa ja/või ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundiks äri ja/või ühiskondliku hoone püstitamiseks;
- 1 ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundiks ühiskondliku hoone püstitamiseks;
- 2 transpordimaa sihtotstarbega krundiks;
- 7 üldmaa sihtotstarbega krundiks;
- 1 tootmismaa sihtotstarbega krundiks reoveepumpla rajamiseks.

Detailplaneeringu üldkontseptsioon näeb ette planeeritud ala jagamist kaheks alaks:

1. Üldkasutatav roheala – planeeringuala põhja-, lääne- ja idaalad. Suurimad üldkasutatavad rohealad on kavandatud Saue tee ja Padula kraavi vahelisele metsaalale ning Vana-Padula kinnistu ja Vääna jõe vahelisele osaliselt metsaga kaetud alale.
2. Korterelamuala ning elanikele suunatud teenuste ja äride ning ühiskondlike hoonete ala (sh kohalikke elanikke teenindav ühiskondlik hoone, kaubandus ja teenindus, bürood, majutus vms). Vastavaid funktsioone kandvad hooned on planeeritud korterelamupiirkonna algusesse, peamise sissesõidutee äärde ning vahetult külgneva rohealadega.

3.1 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on korterelamukvartali rajamine.

Ehitusõigus määratakse kokku kaheksale planeeritavale korterelamu krundile üheksa korterelamu püstitamiseks, ühele ühiskondlike ehitiste krundile ühiskondliku hoone püstitamiseks, ühele äri- ja/või ühiskondlike ehitiste krundile äri ja/või ühiskondliku hoone püstitamiseks ning ühele tootmismaa krundile tehnorajatiste (kanalisatsioonipumpla) tarbeks.

Kaks üldkasutatava maa katastriüksust reserveeritakse perspektiivse Tallinna ringraudtee tarbeks ning ülejäänud üldkasutatava maa katastriüksused jäävad mänguväljakute, spordiplatsi, kalgumäe ning puhke- ja virgestusala tarbeks. Lisaks sellele moodustatakse uued transpordimaad tänavamaade tarbeks.

Krundile pos 1 on kavandatud kaks sihtotsarvet – äri- ja/või ühiskondlike hoonete maa. Krundile pos 1 on kavandatud äri- ja teenindushoone, majutushoone või sotsiaalteenuste hoone (nt hooldekodu, vanurite päevakodu vms). Võimalik on ka kavandada multifunktsionaalne hoone, mis pakub erinevaid äri-, teenindus- või sotsiaalteenuseid. Hoonete täpne kasutusotstarve määratakse ehitusprojektis ning sellest tulenevalt täpsustatakse ka krundi maakasutuse sihtotstarve.

Krundile pos 10 on kavandatud kohalikke elanikke teenindav ühiskondlik hoone.

Hoonetele on planeeritud maa-alused korrused, tagamaks varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimaluse vastavalt kehtivale hädalukorra seadusele.

Samuti on planeeringus määratud piirkonnale sobilikud hoonestustingimused, mis võimaldab püstitada keskkonda sobiv hoonestus.

Elamute asetuse ning kuju puhul on lähtutud eelkõige põhimõttest, et tagada hoonetele mugav juurdepääs avalikult tänavalt ning parkimisaladelt. Elamute asetus tagab kõigile elamuühikutele kaugvaated ümbritsevatele rohealadele ja hoonetevahelise haljastatud õueala. Samuti oli eesmärgiks rajada läbimõeldud ning keskkonnasäästlik tehniline infrastruktuur.

Kavandatav tegevus ei sea kitsendusi kõrvalasuva Vana-Padula kinnistu kasutamiseks. Antud kinnistule on tagatud juurdepääs planeeritavalt avalikult tänavalt ning samuti otsene ligipääs avalikult kasutatavatele rohealadele. Samuti puuduvad Vana-Padula kinnistul kahjulikud või häirivad mõjud planeeritavale alale.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused tabelina:

pos nr	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete ehitisealune pind m ²	max korruselisus (vajadusel min)	hoone kõrgus (m)/ abihoone kõrgus (m)	hoonete arv krundil sh põhihooneid***	maa sihtotstarve ja osakaalu % (krundi kasutamise sihtotstarvete liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse sihtotstarvete liikide kaupa	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa m ²	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Korterite arv ja koormusindeks (KI)	Piirangud ja kitsendused
1	3961	1050	4/-1	16	1	Ä100 või Üh100**	Ä100 või Üh100**	4000	16/27***	-	MP HU V1 K1 RD3 LK K2 G3
2	3598	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/26*	26	AK MP HU LK K1 V1 K2 W1 S1 G3
3	2910	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/27*	26	AK HU D1 K1 V1 K2 G3 MP LK
4	2963	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	33/27*	22	HU MP LK K1 V1 K2 G3
5	3608	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/26*	26	AK KU HU W11 MP K1 K2 V1 LK G3
6	7068	1800	4/-1	16	2	EK100	E100	6600	66/49*	44	KU HU E1 MP LK V1 K1 K2 G3
7	3622	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	42/31*	28	AK HU LK V1 K1 K2 G3 W11
8	2793	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	33/23*	22	AK HU V1 K1 K2 MP G3 LK W11
9	3383	900	4/-1	16	1	EK100	E100	3300	39/29*	26	AJ HU TV K1 V1 K2 G3 LK
10	6646	2000	3/-1	12 5	3 (1)	Üh100	Üh100	6000	30/33***	-	AK W1 HU E1 KS1 V1 K1 K2 G3 RD3 RO
11	735	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU V1 K1
12	1009	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU TV W11 K1
13	9990	-	-	-	-	L100	L100	-	-/24*	-	A HU W11 W1 W2 LK G3 V1 V2 V3 K1 K2 D1 KS1 S1 E1 RD3 RO
14	11050	-	-	-	-	L100	L100	-	-/86*	-	A PR HU W11 W1 W2 LK G3 V1 K1 K2 D1 S1 E1 MP AJ RO

15	25969	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A MP PRK1 PRK2 HU W1 LK V3 V1 RD3 RO
16	7192	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU W11 MP RO
17	6348	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A HU E1 D1 MP W11 RO
18	23410	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A KJ1 KJ2 KJ3 HU RD1 RD2 RD3 K1 KS1 S1 LK LK2 RO
19	50615	-	-	-	-	Üm100	Üm100	-	-	-	A MP KJ1 KJ2 KJ3 HU RD1 RD2 RD3 S1 W11 V2 G3 RO
20	262	60	1	5	1	Th100	T100	60	-	-	HU LK KS1 S1 W1 K1 RO
Σ	177132							39760	376/408*	220 KI 805	

MÄRKUSED:

* parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis, sh 2/3 parkimiskohtadest on kinnistul ja 1/3 avalikult kasutataval alal

** krundi pos 1 puhul on lubatud ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa sihtotstarve

*** parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis, parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud võimalusega korraldada ühiskondlikus hoones külastajatega üritusi ning sellest tulenevalt on kavandatud parkimiskohtade arv suurem.

A – avalik kasutus

AK – avalikult kasutatav tee

KU – ajutine teeservituudi vajadusega ala Kummeli kinnistu kasuks

AJ – servituudivajadus planeeritud alajaamale, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

TV – servituudivajadus planeeritud tänavavalgustuse jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

LK – servituudivajadus planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

W1 – servituudivajadus planeeritud või perspektiivsele 0,4 KV elektrikaablile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

W2 – servituudivajadus planeeritud või perspektiivsele 10 KV elektrikaablile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

W11 – servituudivajadus planeeritud tänavavalgustuskaablile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

S1 – servituudivajadus planeeritud sidekanalisatsioonile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

V1 – servituudivajadus planeeritud veetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

V2 – servituudivajadus planeeritud avariiveetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

V3 – servituudivajadus planeeritud toorveetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

K1 – servituudivajadus planeeritud reoveeekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

K2 – servituudivajadus planeeritud sademeveeekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

KS1 – servituudivajadus planeeritud survekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

D1 – servituudivajadus planeeritud drenaažitorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

G3 – servituudivajadus planeeritud gaasitorustikule, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

PRK1 – puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R30 m

PRK2 – puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R30 m

PR – geodeetiline märk 1724 ja kaitsevöönd R3 m

MP - maaparandussüsteemi (Padula kraavi) kalda kaitsevöönd 1 m

KJ1 – Vääna jõe kalda kaitsevöönd 10 m

KJ2 – Vääna jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m

KJ3 – Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100 m

HU – Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

RD1 – perspektiivne raudteetrass

RD2 – perspektiivne raudtee kaitsevöönd 30+30 m

RD3 – perspektiivne raudtee sanitaarkaitsevöönd 120+120 m

E1 – servituudivajadus olemasolevale elektrikaablile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks RO

– rohevõrgustiku ala

KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARBED (vt Maakatastriseadus § 18¹):

Ä – Ärimaa

E – Elamumaa

Üh – Sotsiaalmaa - Ühiskondlike ehitiste maa
 T – Tootismaa
 L – Transpordimaa
 Üm – Sotsiaalmaa - Üldkasutatav maa

KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED:

EK – Korterelamu
 Ä – Ärihoone
 L – Teed ja tänavad
 Th – Tehnohooned ja -rajatised
 Üh – Ühiskondlik hoone ja selle abihooned

Kavandatavad abihooned, sealhulgas alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, peavad paiknema hoonestusalal. Abihooned on lubatud üksnes krundil pos 10 ning arvestatakse ehitisealuse pinna hulka.

Põhiline autode juurdepääsutee planeeritavale alale toimub Saue teelt. Parkimine on lahendatud oma krundil ja avalikult kasutatavates parklates.

Planeeringualal asuvad geodeetilised märgid, mis tuleb säilitada või ümber tõsta. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust. Geodeetiline märk tuleb taastada või ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult märgi omanikuga.

3.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Peamised arhitektuurinõuded:

- Lahtine hoonestusviis;
- Kvartali hoonestus peab moodustama ühtse ja sidusa terviku;
- Hoonete ja haljastuse kujundamisel tuleb lähtuda ühtse linnaruumilise terviklahenduse põhimõttest, kus hoonestus ja haljastus moodustavad omavahel seotud, ruumiliselt liigendatud ning inim mõõtmelise keskkonna, vältides monotoonseid ja ühetaolisi lahendusi;
- Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab vältima monotoonseid ja lihtsaid risttahukakujulisi mahte; hoonete kavandamisel tuleb tagada nii horisontaalne kui vertikaalne liigendus. Hoonemahud tuleb kujundada mitmetasandiliste ja liigendatud mahtudena, kasutades näiteks mahulisi nihkeid, erinevaid kõrgusastmeid, eendeid ja tagasiasteid;
- Kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust;
- Alal ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil;
- Tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu. Korterelamukruntidele piirdeaedu ei ole kavandatud;
- Kohalikke elanikke teenindava ühiskondliku hoone piirdeaed: kuni 1,5 m kõrgune. Juhul kui antud krundile rajatakse lasteasutus, määratakse piirdeaia tüüp ja kõrgus vastavalt ohutuse ja turvalisuse nõuetele. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma piirkonna hoonete arhitektuurilisest lahendusest.
- Mänguväljaku piirdeaed: kuni 1,5 m kõrgune. Juhul kui mänguväljakule rajatakse pallimänguväljak, määratakse piirdeaia tüüp ja kõrgus vastavalt ohutuse ja turvalisuse nõuetele.

- Piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
- Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire.

3.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Uute hoonete ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojektid. Hoonete ehitusprojektides tuleb lahendada kinnistu heakord ja haljastus.

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada Eesti Standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

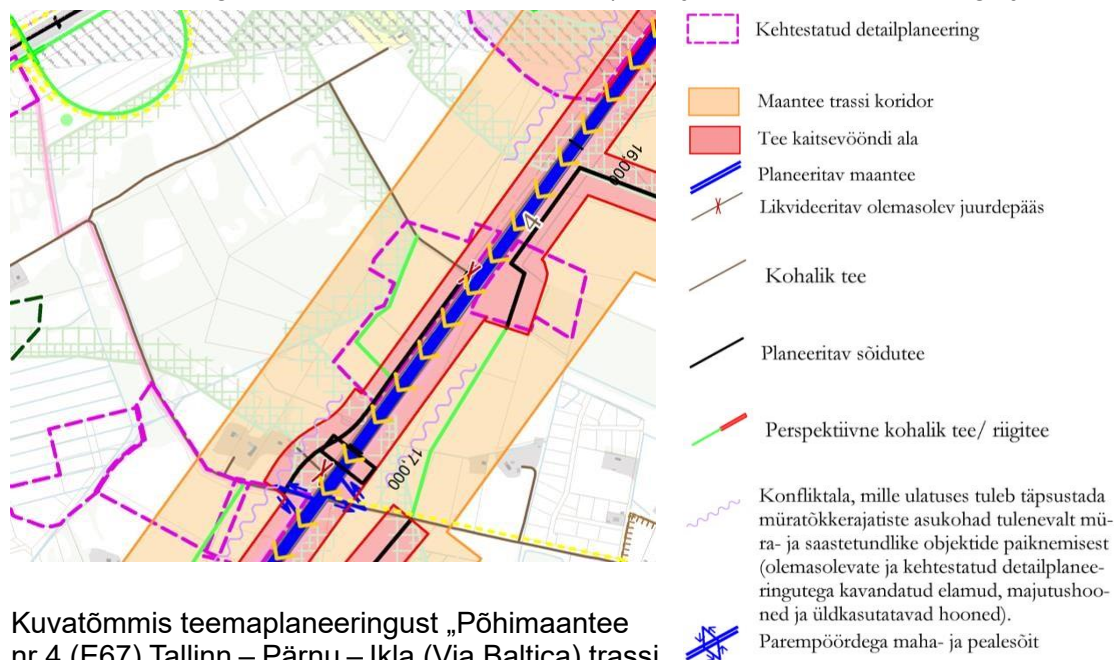
4 TÄNAVAVÕRK JA LIKLUSKORRALDUS

4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Ala piirneb põhjast Saue teega ning alast lõunas asub põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla. Planeeringuala piirist ligikaudu 200 m põhjasuunas asub Keila-Tallinn raudtee.

Harju maavanema 14. novembri 2014 korraldusega nr 2133 kehtestati Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0 – 44,0“ koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Planeeringu eesmärk on põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla olemasoleva trassi vastavusse viimine I klassi maanteele esitatavatele nõuetele. Teemaplaneeringuga loodi lähtealused teeprojektide, samuti üld- ja detailplaneeringute koostamiseks. Antud teemaplaneeringus on ette nähtud sulgeda põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ja kohaliku tee ristmik (vt väljavõtte teemaplaneeringu joonisest), kust on tagatud olemasolev juurdepääs Padula ja Metsa-Padula kinnistutele.

Teemaplaneeringus ei ole ette nähtud eelmainitud ristumiskohta säilitada. Samuti ei saa rajada lisaradasid, kuna ristumiskohad paiknevad üksteile liiga ligidal. Paralleelselt põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla on teemaplaneeringus kavandatud sõidutee, mis kulgeb kuni olemasoleva kohaliku teeni ning perspektiivse kohaliku teeni (vt väljavõtte teemaplaneeringu joonisest).



Sellest tulenevalt on käesolevas detailplaneeringus kavandatud uus juurdepääs Metsa-Padula ja Padula kruntidele Saue teelt. Saue tee on kuni teemaplaneeringus kavandatud teedevõrgu väljaehitamiseni ainus juurdepääs planeeringualale. Läbi planeeritava ala on kavandatud avalikult kasutatav teedevõrgustik, mis tagab juurdepääsu planeeringuala kõrvalkinnistutele (Vaino-Mardi, Maidu, Vaino, Vana-Padula kinnistutele). Planeeringualalt tagatakse juurdepääs Kummeli kinnistul asuvalle üldplaneeringus kavandatud perspektiivsele elamualale. Täpne juurdepääsude asukoht ja lahendus selgub ehitusprojekti.

Käesoleva planeeringuala kaudu ei kavandata juurdepääsu põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla äärde Saue valla üldplaneeringuga kavandatud perspektiivsele tööstuspargile. Sellega välditakse tööstusparki teenindavate raskesõidukite läbisõitu elamualadelt. Juurdepääs tööstuspargile tuleb tagada teemaplaneeringuga kavandatud teedevõrgu kaudu.

Padula kinnistule kavandatud krundile pos 5 on kavandatud servituudivajadusega ala, et ühendada planeeringualale kavandatud tänavavõrk Kummeli kinnistul asuva olemasoleva kohaliku teega. Nimetatud ühendust on võimalik allpoolkirjeldatud juhtudeks kasutada, kuni Kummeli kinnistule ei ole alustatud elamukvartali ja tööstusparki väljaehitamist.

Ristkasutusega tee eesmärk on tagada planeeringuala ja Kummeli, Vaino-Mardi ning Maidu kinnistute vaheline ühendus ning vajalik juurdepääs planeeringuala teedevõrgu kaudu. Ristkasutuse täpsemad tingimused määratakse asjaõigusliku kokkuleppe või servituudiga.

Kummeli kinnistul kulgev kohalik tee, mis on ühendatud põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla, ei ole mõeldud igapäevaseks liikluseks ning seda kasutatakse ainult eriolukorras, näiteks päästetehnika juurdepääsuks. Ehitustranspordi liikumise piiramiseks kavandatakse planeeringualal asuvale krundile pos 5 kohaliku tee ette värav või tõkkepuu. Kohalik tee säilib eriolukorras kasutatava ühendusena seni, kuni tulevikus ehitatakse välja teemaplaneeringus kavandatud perspektiivne kogujatee, mis kulgeb põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 17,24 ristmikuni. Peale kogujatee valmimist likvideeritakse olemasolev mahasõit põhimaanteelt nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla kohalikule teele ja Teeveere kinnistule.

Käesolev planeering näeb ette, et esmalt ehitatakse valmis juurdepääs Saue teelt ja planeeringuala põhiline teedevõrgustik (vt ehitusaegne liiklusskeem ja liiklusskeem), et tagada naaberkinnistute omanikele juurdepääs avalikule teele. Naaberkinnistute omanikele tuleb juurdepääs tagada kogu detailplaneeringu elluviimise ajal kui ka peale detailplaneeringu realiseerumist.

Ehitusaegne transport liigub Saue teelt läbi planeeritud peatee (vt lisajoonis – ehitusaegne liiklusskeem). Põhimaanteelt nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ei ole ehitustranspordi juurdepääs planeeringualale lubatud. Planeeringualale kavandatud peatee ehitatakse välja enne hoonete ehituslubade väljastamist, kuna ei saa lubada olukorda, kus nõuetele mitte vastavat riigitee ristumiskohta hakatakse kasutama juurdepääsuna ja tekib kontrollimatu liiklusolukord. Likvideerimisele kuuluva ristumiskoha kasutamise korral jätab Transpordiamet endale õiguse ristumiskoha sulgemiseks, mille eest tasub detailplaneeringu arendaja.

Liikluskorralduse lahenduse koostamisel on arvestatud K-Projekt AS-i poolt 2024. aastal koostatud Saue linna raudteeülese ala liiklusuuringu tulemustega (töö nr 24052). Uuringus analüüsiti ka Saue tee liiklusvoogude prognoosi, mille põhjal on oodata liikluskoormuse mõõdukat kasvu seoses Saue ja Laagri piirkonna, sh Padula ja Metsa-Padula alade edasise arenguga. Prognoosi kohaselt jääb Saue tee ja seda teenindavate ristmike läbilaskevõime ka pikemas perspektiivis rahuldavale tasemele, ning olemasolev tänavavõrk suudab prognoositava liiklusvoo vastu võtta.

Uuring on avalikult kättesaadav Saue valla dokumendiregistris:
<https://atp.amphora.ee/sauevv/index.aspx?itm=1149019>.

4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritud teed projekteerib ja ehitab välja detailplaneeringu arendaja oma kulul.

Planeeringuala teede rajamine toimub etapiviisiliselt. Planeeringu elluviimisel tuleb esmajärjekorras välja ehitada juurdepääsud naaberkinnistuteni (Vana-Padula kinnistu) ja überpööramisplatsini (Vaino-Mardi, Maidu ja Vaino kinnistutele) ning planeeringuala nn peatänav, mis kulgeb kuni Kummeli kinnistuni.

Saue tee L3 kinnistule on kavandatud vasakpöörde rada koos möödasõidulaiendusega Laagri alevikust Saue linna suunas. Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud põhimõtteline lahendus, mis täpsustab edasiste projekteerimise etappide käigus. Lisaks on planeeritud ehitada maakonnaliini bussipeatuse tarbeks bussitaskud, mis hakkavad paiknema mõlemal pool Saue teed. Nimetatud rajatiste katendiks on kavandatud asfaltbetoonkate (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, 5 cm + AC 32 base 8 cm, kogupaksusega 5+8 = 13 cm).

Juhul kui tulevikus rajatakse perspektiivne raudtee koos Saue tee viaduktiga, siis tuleb vajadusel planeeringus kavandatud T-kujuline ristumine Saue teega asendada viadukti projektis ringristmikuga. Samuti suunatakse sellisel juhul Padula jaama suunas kulgev kergliiklustee raudtee alt läbi tunneliga või koos sõiduteega üle Saue tee viadukti.

Planeeritud pikiparkimiskohad ja 12x12 m suurune überpööramisplats on kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm). Überpööramisplatsilt alguse saav ristkasutusega tee ja kergliiklustee on kasutatav vajadusel ka mootorsõidukite liikluseks, kuna antud tee tagab ligipääsu Maidu katastriüksusele (katastritunnusega 72703:001:0559) ja Vaino-Mardi katastriüksusele (katastritunnusega 72703:001:0172).

Planeeritud juurdepääsu- ja siseteed on kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% graniit, paksusega 6 cm), katendi laiusega vähemalt 7 m (v.a spordiplatsi juurde viiv sisetee, mille katendi laius peab olema vähemalt 5 m) koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega. Kõik planeeritud teed on kahe-suunalised.

Planeeritud kergliiklusteed on kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% tardkivi, paksusega 5 cm), teekatte minimaalse laiusega 3 m.

Terviserajad peavad olema kaetud graniitsõelmete kattega (graniitsõelmed fr. 0-8 mm), teekate minimaalne laius 2,5 m (koos vajalike aluskonstruksioonidega).

Teedest ja parkimisaladest vabaks jäävale krundiosale on planeeritud muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil.

Planeeringulahendusega nähakse ette ka perspektiivse kergliiklustee rajamise võimalus Saue linna suunas, vastavalt põhijoonisel ja liiklusskeemil esitatud lahendusele. Kergliiklustee on näidatud liiklusskeemil. Perspektiivne kergliiklustee kavandatakse olemasolevas teekoridoris. Juhul kui eramaa omanikega kokkulepet ei saavutata, viiakse tee kokkuleppel Maa- ja Ruumiametiga riigimaa piirile ja kavandatakse uus teekoridor.

4.3 PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Nimetatud standardi alusel tuleb korterelamumaale projekteeritavate korterelamute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.2 alusel. Uute elamute parkimisvajadus on 1,3 kuni 1,5 parkimiskohta. Seega keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta. Antud juhul on arvestatud 1,5 parkimiskohaga korteri kohta.

Kohalikke elanikke teenindava ühiskondliku hoone parkimisvajadus on EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standardi tabeli 9.1 alusel 1 parkimiskoht 200 m² brutopinna kohta.

Hooldusasutuse parkimismnormatiiv on 1 parkimiskoht 250 m² brutopinna kohta.

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Korterite arv	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Ä100 või Üh100	-	4000/250 = 16	27**
Pos 2	EK100	26	26*1,5 = 39	26*
Pos 3	EK100	26	26*1,5 = 39	27*
Pos 4	EK100	22	22*1,5 = 33	27*
Pos 5	EK100	26	26*1,5 = 39	26*
Pos 6	EK100	44	44*1,5 = 66	49*
Pos 7	EK100	28	28*1,5 = 42	31*
Pos 8	EK100	22	22*1,5 = 33	23*
Pos 9	EK100	26	26*1,5 = 39	29*
Pos 10	Üh100	-	6000/200 = 30	33**
Pos 13	L100		-	24
Pos 14	L100		-	86
Planeeritava alal kokku:			376	408**

MÄRKUS:

* parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis, sh 2/3 parkimiskohtadest on kinnistul ja 1/3 avalikult kasutataval alal

** parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis, parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud võimalusega korraldada ühiskondlikus hoones külastajatega üritusi ning sellest tulenevalt on kavandatud parkimiskohtade arv suurem.

Parkimiskohtade arvu ja asukohta täpsustatakse ehitusprojektis, milles määratakse korterite arv ning äri ja/või ühiskondlike ruumide suurus ja kasutusotstarve. Parkimisala ning sissesõidud tuleb kavandada võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt haljastust. Parkimisalad tuleb vastavalt tingimustele katta sademevett läbilaskva, laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Parklatesse tuleb kavandada õli- ja liivapüüdurid.

Arvestuslikult 50% kortermaja hoonealusest pinnast peab olema lahendatud kaetud parkimisena, mis peab olema integreeritud hoonega või pinnase reljeefiga ja looma loodusliku mulje (ei pea olema hoonete all). Katusetaimestiku kasutamisel peab see olema kohastunud vastavatele tingimustele ja tagatud selle pikaajaline püsimine.

Korterelamute puhul tuleb tagada jalgrataste parkimiskohad, arvestusega vähemalt kaks parkimiskohta iga eluaseme kohta.

Nõuded elektriautode laadimiskohtadele:

- Elamud: kui parkimiskohtade arv ületab 10, tuleb elamute puhul tagada, et igale parkimiskohale on paigaldatud elektriauto laadimise juhtmetaristu. Milleks on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks.
- Mitteelamud: mitteelamute puhul peab olema tagatud vähemalt üks elektriauto laadimispunkt. Lisaks tuleb paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale.
- Elektriautode laadimistaristu lahendatakse vastavalt ehitusprojekti koostamise hetkel kehtivate õigusaktide nõuetele.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

5.1 HALJASTUS

Detailplaneeringus on kavandatud olemasoleval Metsa-Padula kinnistul kasvav kõrghaljastus ehk olemasoleva metsaala valdavalt säilitada. Metsa-alal kasvavat kõrghaljastust on vajalik vähesel määral likvideerida juurdepääsutee rajamiseks Saue teelt. Hoonestus on kavandatud kõrghaljastusest vabadele aladele.

Olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused tuleb säilitada ehitustööde ja hoonete eksploatatsiooni ajal ning mitte muuta puude kasvualas maapinna kõrgust. Säilitatavate puude läheduses mullatöid teostades tuleb võimalikult palju vältida suuremate juurte ja tüvede vigastamist.

Kinnistute täpne haljastus antakse eelprojekti mahus. Puid ja kõrgeid pöösaid ei tohi istutada kraavi kaldakaitsevööndisse ja tee nähtavuskolmnurkade alale. Istutatavad pöösad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv liigitüüpilised. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Kõrghaljastus tuleb rajada hoonetest vähemalt 6 m kaugusele (olenevalt puu liigist). Tuleb järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Ehitustööde käigus paigaldada puudele tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

- Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada piirkonda sobiv uushaljastuse lahendus.
- Heki paigutamisel krundi piirile või selle lähedusse tuleb jälgida, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule.
- Haljastuse kavandamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi.
- Parklad tuleb piiritleda ülejäänud elukeskkonnast maastikuarhitektuursete elementidega, näiteks roheseinte, maastikuarhitektuursete muldkehade või nõlvadega. Põhijoonisel näidatud kõrg- ja keskhaljastus tuleb rajada puiestee tagamiseks.
- Täiendavate tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kõrghaljastuse säilitamise printsiibist. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.

- Detailplaneeringus kavandatud ehitistele ette jääva haljastuse likvideerimisel nähakse ette asendusistutus Saue valla poolt määratud mahu. Täiendavad haljastuse rajamise asukohad ja puude liigid määratakse ehitusprojekti staadiumis. Puude raie ja asendusistutus kooskõlastatakse valla keskkonnaspetsialistiga. Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 määrusega nr 5 (vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/431122021013>).
- Puude istutus peab toimuma vastavalt Eesti Standardile EVS 939-1:2020 „Puittaimed haljastuses“. Hekipuudena ei ole lubatud istutada elupuid, vaid peab eelistama Eesti loodusele omaseid liike.
- Arendaja võtab endale kohustuse planeeringualale kavandatava madal- ja kõrghaljastuse rajamisega haljastuse hoolduskohustuse puude ja põõsaste osas kaheks (2) aastaks, st puude ja põõsaste kastmine, väetamine, hoolduslõikus, vajadusel istikute väljavahetamine jms. Korterelamute kinnistutel kehtib haljastuse hoolduskohustus kuni korteriühistute moodustamiseni.

5.2 HEAKORD

Krundid on kavandatud peale planeeritud ehitustööde teostamist heakorrastada ja haljastada. Hoonete ümber ja teedest vabadele õuealadele on kavandatud rajada kõrghaljastus koos madalhaljastuse ning lillemuruga.

Suur osa planeeritud alast on kavandatud säilitada rohealadena.

Parkimine on lahendatud 2/3 ulatuses oma krundil ning 1/3 ulatuses avalikus kasutuses oleval transpordimaal.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

5.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Jäätmete kogumine toimub kinnistu piires. Jäätmed kogutakse tekkekohas liigiti ning paigutatakse kinnistu parkla juurde kavandatavatesse jäätmemahutitesse. Jäätmekonteineritena kasutatakse süvamahuteid. Mahutite tühjendamine toimub jäätmekäitluslepingu alusel vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Planeeringuala jäätmekäitluse paremaks korraldamiseks on kavandatud piirkondlik liigiti kogumise punkt (ühiskondlik jäätmeplats), mis paikneb krundil pos 16 (alternatiivselt pos 17, täpsustatakse ehitusprojektis) ümberpööramisplatsi vahetus läheduses.

Kavandatavasse ühiskondlikku kogumispunkti on ette nähtud paigutada süvamahutid liigiti kogutavatele jäätmetele, eelkõige:

- pakendijäätmed (plast ja metall)
- paber ja kartong
- klaaspakend

Segaolmejäätmete ja biojäätmete kogumine toimub jätkuvalt kinnistupõhiselt vastavate jäätmemahutite abil.

Ühiskondlik jäätmeplats teenindab planeeringuala krunte ning võimaldab jäätmete efektiivsemat liigiti kogumist ja paremat ringlussevõttu. Asukoht on valitud arvestades head ligipääsu jäätmeveokitele ning piisava kaugusega elamutest, et minimeerida võimalikke häiringuid. Ühiskondlik kogumispunkt ei asenda kinnistupõhist jäätmekäitlust, vaid täiendab seda liigiti kogumise tõhustamiseks. Jäätmete tekkekohal liigiti kogumine on ainus viis tagada erinevatele jäätmetele parem ringlussevõtu võimalus.

Juhul, kui hoonete ehitustööde käigus tekivad jäätmed, tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Ehitusjäätmete teisaldamisel kasutada mittetolmavaid meetodeid (koormate katmine, tolmu sidumine veega jne).
- Jäätmed anda üle vastavat jäätmekäitlusaluba omavale jäätmekäitlejale.
- Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatakse tähistatud mahuteid vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele 0,6 m³ kuni 10 m³ mahutit, paigaldatud jäätmevedaja poolt.
- Mahukad ehitusjäätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Kuni üleandmiseni ladustada jäätmed krundi piires.
- Vähemalt nelja (4) liiki jäätmeid (segaolmejäätmed, biojäätmed, papp ja paber, pakendijäätmed) peab olema võimalik kohapeal ära anda.
- Ehitusjäätmete käitlemise dokumente tuleb säilitada vähemalt kaks (2) aastat.
- Ehitustöödel tekkivate jäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma järgmistest dokumentidest:
 - Jäätmeseadus
 - Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Ehitusprojektis täpsustatakse süvamahutite asukohta. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Pinnasele avaldatakse kohati olulist negatiivset mõju seoses uute hoonete ja neid teenindavate rajatiste jms rajamisega – ehitiste ja rajatiste alla jääv pinnakate kooritakse. Nimetatud

tegevused on reeglina lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud. Tehnovõrkude rajamisel võivad mõjud olla ka pöörduvad, kui pinnakate (ja haljastus) taastatakse. Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

5.4 MÜRA, VIBRATSIOON, INSOLATSIOON JA ÕHUSAASTE

Liikluspõhine olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati auto- ja rongiliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused ning liikluspõhine ja vibratsiooni hinnang (koostaja Kajaja Acoustics OÜ, 2025, töö nr 24141-01).

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria sihtväärtuste nõuded on hinnangu põhjal täidetud.

Planeeritavad lähimad eluhooned paiknevad Saue teest ca 165 m ning põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teest ca 430 m kaugusel, mis on piisav vahemaa võimaliku autoliiklusest põhjustatud maapinna vibratsiooni sumbumiseks. Planeeritud lähimad hooned asuvad olemasolevast raudteest ca 425 m kaugusel, jäädes seega raudteeliiklusest põhjustatud vibratsiooni mõjualast välja.

Planeeringuala läbib ka perspektiivse raudtee koridor, mille kohta on AS Eesti Raudtee tellimisel koostatud Tallinna ringraudtee Saue-Lagedi lõigu eskiisprojekt. Hetkel täpsemad andmed raudtee tehnilise lahenduse, võimalike rongitüüpide, rongide liiklussageduste jne kohta puuduvad. Perspektiivse raudtee projekteerimisel tuleb tagada antud hetkel kehtivate keskkonnamüra ning vibratsioonitasemete nõuete täitmine raudteega piirnevatel aladel. Samuti tuleb raudteega piirnevate müratundlike hoonete puhul arvestada perspektiivse raudtee võimalusega ning kavandada hooned ja avatäited piisava heliisolatsioonivõimega tagamaks müra normtasemed siseruumides.

Perspektiivse raudtee sanitaarkaitsevööndist jääb lähim kavandatud elamu ca 130 meetri kaugusele.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et hoonete siseruumides ei ületataks müra normtasemeid, mis on sätestatud ehitusprojekti koostamise hetkel kehtivates õigusaktides. Müra hindamisel ja vajaduse korral müratõrjemeetmete kavandamisel lähtutakse müra reguleerivatest üld- ja eriseadustest (sh rahvatervishoiu seadus, atmosfääriõhu kaitse seadus) ning nende alusel kehtestatud välisõhus leviva müra piirväärtustest ja mürataseme mõõtmise ning hindamise metoodikat käsitlevatest rakendusaktidest. Ruumides, kus on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, tehakse mõõtmised avatud olekus.

- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
- Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleb projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" toodule tuleb projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müra tasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30...35$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müra tasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müra tasemest. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Vibratsiooni mõju piiramiseks hoonetele ja nende kasutajatele tuleb järgida ehitusprojekti koostamise hetkel kehtivates õigusaktides sätestatud üldvibratsiooni piirväärtusi. Elamute ja ühiskasutusega hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri määrusest 01.10.2025 nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ ning tagada, et siseruumides ei ületataks määrusega kehtestatud piirväärtusi.
- Ringraudtee realiseerumisel enne käesolevat detailplaneeringut, tuleb planeeritaval alal teostada reaalsed müra ja vibratsiooni mõõtmised, et saada täiendavat infot väljakujunenud olukorrast ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.
- Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla viiva perspektiivse kogujatee rajamisel tuleb hinnata võimalikku mõju ümbruskonnale ning hinnata leevendavate meetmete vajadust.
- Kavandatavate hoonete tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruses 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ärimaal kavandatav tegevus ei tohi häirida ümbritsevaid olemasolevaid kui ka planeeritud elamuid.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müra tundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (keskkonnaministri määrus 16.12.2016 nr 71 § 6 lg 3).
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse 16.12.2016 nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Kuna krundid pos 1 ja pos 10 jäävad osaliselt perspektiivse raudtee sanitaarkaitsevööndisse (120 m mõlemale poole raudtee telge), tuleb perspektiivse

raudtee kavandamisel ja projekteerimisel läbi viia asjakohased müra- ja vibratsiooniuuritud ning tagada kehtivate keskkonnamüra ja vibratsiooni normtasemetega täitmine raudteega piirnevatel müratundlikel aladel. Vajadusel tuleb kavandada ja rakendada tehnilised leevendusmeetmed (nt müratõkked, raudtee konstruktsioonilised lahendused vms).

- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala paikneb riigitee lähialas, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringus kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

5.5 RADOON

Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2023. aasta seisuga) alusel on tegemist keskmise või madala radooniriskiga alaga.



Kuvatõmmis Eesti pinnase radooniriski kaardilt (andmed 2023. a seisuga).

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada radooniohu vältimise meetmed, mis on määratud Eesti Standardiga EVS 840:2023.

5.6 KESKKONNAKAITSE

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneeringuga tuleb vältida võimalikult palju tegevust, mis põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ning vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne kumulatiivset ega piiriülest mõju. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn ja ei põhjustata olulisi negatiivseid tagajärgi. Detailplaneeringuga

kavandatud tegevus ei too kaasa olulist negatiivset mõju planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele.

Kuna sademevesi on planeeritud juhtida Padula kraavi, on planeeringu koostamise käigus analüüsitud vajalikke meetmeid, mis välistavad täiendava olulise veekvaliteedi muutuse (hajureostuse suurenemise oht) Vääna jõe elupaigatüübile.

Sademevee juhtimine Padula kraavi ei põhjusta täiendavat olulist veekvaliteedi muutust või hajureostuse suurenemist rakendades järgnevaid meetmeid:

- Sademevee puhastamine enne kraavi juhtimist, kasutades puhastussüsteeme (nt liiva- ja õlipüüdurid). Parklatesse õli- ja liivapüüdurite kavandamine.
- Sademevee voolu ja mahtude reguleerimine, et vältida ülekoormust ja erosiooni.
- Regulaarne kraavide ja puhastussüsteemide hooldus ja jälgimine, et tagada nende töökindlus.
- Pidev vee kvaliteedi jälgimine ja kiire reageerimine, kui märgatakse saasteainete taseme tõusu.

Kavandatud meetmed aitavad tagada, et Vääna jõe elupaikade ökoloogiline seisund ei halvene ja vee kvaliteet oluliselt ei muutu.

Negatiivne mõju Padula kraavile ja sealt Vääna jõe võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja (pinnase)vette sattumise kas ehitus- või kasutusetapis (näiteks läbi võimaliku potentsiaalselt reostunud sademevee juhtimise kraavi ilma seda eelpuhastamata). Negatiivset mõju ehitusaegselt on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega. Seega tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masin seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlike aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse.

Uue kraavi rajamisel tuleb ehitustööde käigus ja edasistel kraavi äärsetel hooldustöödel vältida kallaste kahjustamist ning ehitusjäätmete ja heljumi sattumist kraavi.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt on ette nähtud avalikult kasutatav kõnnitee ja terviserada, mis osaliselt kulgevad Padula kraavi ääres ning Vääna jõe ehituskeeluvööndis ja ületavad Padula kraavi. Terviserada on kavandatud looduslähedase lahendusena, mille teekate on kaetud graniitsõelmetega (fraktsioon 0–8 mm), teekatte minimaalne laius on 2,5 meetrit koos vajalike aluskonstruksioonidega. Kavandatud rada on mõeldud jalakäijatele ja kergliiklejatele ning selle eesmärk on tagada ohutu ja avalik juurdepääs puhkealale, parandada kohaliku rohevõrgustiku sidusust ning suunata liikumine kindlale trassile, vähendades sellega juhuslikku tallamist ja looduskoosluste häirimist.

Terviseraja asukoht Vääna jõe ääres tagab ühtlasi veekoguäärse katkematu kallasraja, mis on oluline avaliku juurdepääsu ning veekogu hoolduse ja seire tagamiseks. Sama eesmärki täidab ka Padula kraavi äärne kõnnitee ja terviserada, mis võimaldavad teostada kraavi korrashoiu- ja hooldustöid ning tagavad juurdepääsu veekogule.

Ehituskeeluvööndis on uute rajatiste püstitamine Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 alusel keelatud, välja arvatud sama paragrahvi lõigetes 4 ja 5 toodud juhtudel. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktile 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud

detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavatele teedele. Kavandatud kõnnitee ja terviseraja puhul on tegemist avaliku kasutusega rajatistega, mille rajamine on kooskõlas nimetatud erisusega. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud põhimõttest, et kavandatav lahendus oleks keskkonnamõju poolest minimaalne ega põhjustaks olulist negatiivset mõju Vääna jõe ega Padula kraavi ökosüsteemidele. Rada paikneb valdavalt olemasoleva rohumaalise ja hõreda puistuga ala servas, kus pinnasekoormus on väike ja raadamise vajadus minimaalne.

Kavandatud kõnnitee ja terviseraja kasutusaegne mõju Vääna jõe kalda kaitse eesmärkidele on hinnatud ning oluline negatiivne mõju ei ole eeldatav. Terviserada on kavandatud eelkõige kohalike elanike puhke- ja liikumisvõimaluste parandamiseks ning avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale. Tegemist ei ole piirkondliku põhikergliiklusteega, mistõttu on raja kasutuskooormus eeldatavalt mõõdukas. Kavandatud rada koondab jalakäijate ja kergliiklejate liikumise kindlale trassile, vähendades inimeste juhuslikku liikumist kogu kalda ulatuses ning aitab seeläbi säilitada kaldataimestikku, vähendada pinnase tallamist ja erosiooniohtu.

Terviseraja hooldamisel kasutatakse tavapäraseid hooldusvõtteid, mis ei põhjusta olulist negatiivset mõju veekogule ega selle kaldale. Libedusetörjel välditakse võimalusel kloriidipõhiste libedusetörjevahendite kasutamist ning eelistatakse mehaanilist lumekoristust või inertseid puistematerjale. Lume ladustamist Vääna jõe kaldale või viisil, mis põhjustaks sulavee otsese juhtimise veekogusse, ei kavandata. Raja põikkalded ja ümbritsevad haljasalad võimaldavad sademe- ja sulavee hajumist ning imbumist pinnasesse, vähendades pindmise äravoolu ja erosiooni tekkimise võimalust.

Avalikult kasutatava puhkeala korrashoid tagatakse regulaarse hooldusega, sealhulgas jäätmete koristamise ning vajaduse korral haljastuse hooldamisega. Raja rajamisel ei kavandata ulatuslikke pinnase ümberkujundamisi ega kaldakindlustusi ning olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse maksimaalses võimalikus ulatuses. Lubavate tinigmuste korral nähakse Vääna jõe ja terviseraja vahele ette täiendava kõrghaljastuse rajamine, et suurendada kalda varjutust, parandada veekogu ökoloogilist seisundit ning vähendada vee soojenemist ja veetaimestiku vohamist. Kavandatud lahenduse ja hooldusmeetmete rakendamisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju Vääna jõe kaldale, selle kaitse eesmärkidele ega veekeskkonnale.

Raja ja kõnnitee ehitustööd tuleb kavandada viisil, mis väldib Padula kraavi kallaste kahjustamist ning ehitusmaterjalide, heljumi või jäätmete sattumist veekogusse. Tööde teostamisel tuleb kasutada vajaduse korral ajutisi kergkonstruktsioone või geotekstiilist eralduskihte, mis takistavad pinnaseosakeste sattumist vette. Juhul kui ehitustegevus hõlmab tööde teostamist veekogus (nt kraavi süvendamine või tahkete ainete paigutamine veekogusse) alates mahust 5 m³, tuleb taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering (veeseadus § 196 lg 2 p 2).

Veekeskkonnariskiga tegevuse registreerimiseks on vajalik esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemi KOTKAS kaudu vähemalt 30 päeva enne tegevuse alustamist (veeseadus § 197 lg 1). Taotlusel mahtude märkimisel tuleb arvestada ka ajutiselt veekogusse veepiirist allapoole uputatavate tahkete ainete koguseid.

Ehitusega seotud piirkonnas Saue vallas on esimene aluspõhjaline veekompleks looduslikult nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Ehitustegevuse käigus ei tohi põhjustada põhjavee reostust. Ehitustegevuse käigus tuleb rakendada meetmeid, mis välistavad ohtlike ainete ja saasteainete sattumise pinnasesse ja põhjaveekihti. Ehitustööde ajaks tuleb määrata mehhanismide ja seadmete hooldus- ning

tankimiskohad, mis paiknevad vett mitteläbilaskval pinnal (nt betoon- või asfaltkattega platsil), vältides kütuste ja õlide lekkimise ohtu. Ehitusmaterjalid, kütused ja kemikaalid tuleb hoiustada lekkekindlates anumates ja kaitstult sademete eest. Sademevesi tööpiirkonnast tuleb ajutiselt koguda ja puhastada enne loodusesse juhtimist, vältides heljumi ja reostusainete sattumist pinnasesse ja kraavidesse. Betooni ja muude materjalide jäägid tuleb koguda ning käidelda vastavalt jäätmeseadusele. Ehitustööde lõppedes tuleb taastada pinnakate ja haljastus, et vähendada erosiooni ja reostusleviku ohtu. Püsiva kasutusetapi lahendustes tuleb rakendada sademevee eelpuhastamist (nt liiva- ja õlipüüdurid) enne vee juhtimist kraavi või pinnasesse ning tagada süsteemide regulaarne hooldus ja töökindlus.

Alale on planeeritud kaks suurkaevu (üks Cm-V ja üks O-Cm veekihist). Puurkaevude rajamisel ning ekspluatatsioonil tuleb tagada põhjavee kaitse vastavalt kehtivatele nõuetele. Ehitustegevuse käigus ja ekspluatatsioonil tuleb rakendada meetmeid, mis välistavad saasteainete sattumise pinnasesse ja põhjaveekihti. Kavandatav veehaare ei põhjusta negatiivset mõju piirkonna põhjavee tasemele ega kvaliteedile ning olemasolev põhjaveevaru on piisav kavandatava lahenduse elluviimiseks. Koguselisi näitajaid ja veevõtu mahtusid on käsitletud seletuskirja peatükis 8.1.1.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus pakutud leevendavad meetmed, millest on detailplaneeringu koostamisel lähtutud:

- Sademevee käitlemisel on kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestada tuleb, et paepeasel õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas. Minimeerida tuleb vett mitte läbilaskvate pindade osakaalu. Kavandada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- Negatiivne mõju Padula kraavile ja sealt Vääna jõele võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja (pinnase)vette sattumise kas ehitus- või kasutusetapis (näiteks läbi võimaliku potentsiaalselt reostunud sademevee juhtimise kraavi ilma seda vajadusel eelpuhastamata). Negatiivset mõju ehitusaegselt on võimalik vältida töökorralduslike ohutusmeetmete järgimisega. Seega tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masinate, seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlikke aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse.
- Uue kraavi rajamisel ehitustööde käigus ja edasistel kraavi äärsetel hooldustöödel vältida kallaste kahjustamist ning ehitusjäätmete ja heljumi sattumist kraavi.
- Kuna tegemist ei ole tööstusalaga, siis elamute katustelt ärajuhitavat sademevett võib pinnasetingimustes sobivate lahendustega immutada pinnasesse ilma eelpuhastamata. Reostusohklik sademevesi tänavatelt ja parkimisplatsidelt tuleb enne loodusesse suunamist vajadusel puhastada lokaalses õli- ja liivapüüduris. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.
- Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- Planeeringu elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning

selle alusel välja antud määrustes sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.
- Kuna planeeringuga asendub ulatuslik püsirohumaa ala tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).

Kanakull

Ekspertarvamus Padula ja Metsa-Padula kinnistu detailplaneeringu elluviimise mõjust Metsa-Padula katastriüksusel asuvale kanakulli elupaigale KLO9136415 on koostatud 30.09.2025. Koostaja on Aarne Tuule Linnuekspert OÜ-st.

Kanakull (*Accipiter gentilis*) on Eestis hajusalt levinud haudelind arvukusega ca 400-600 paari. Et liigi arvukus oli möödunud sajandi lõpus ligi kaks korda kõrgem, on kanakull Eesti Punases Nimestikus arvatud ohualtite liikide hulka ja kuulub II kaitsekategooriasse.

04.07.2025 toimunud välitööde tulemusel leiti elupaigas kolm lennuvõimestunud kanakulli noorlindu ja vanalind. Pesa all oli ohtralt liigile omaseid saagijäänuseid ja noorlindude väljaheiteid. Lisaks leiti välitööde käigus elupaiga lõunaosast, Saue-Laagri ühendusteest lõunas, seniteadmata kanakullipesa. Pesa on rajatud männile, okstekihi paksuse järgi olnud kasutatud 1-2 aastat ning on 2025. aastal asustamata. Tegu on elupaika asustavate kanakullide eelmise pesaga. Kanakulli pesapuud on näidatud Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu põhijoonisel ja tugiplaanil.

Ekspertarvamuse kohaselt võib planeeringu elluviimisega kaasneda kanakulli elupaigale järgmisi mõjusid: elupaiga osaline kadumine ja killustumine teetrassi rajamise tõttu, ehitus- ja kasutusjärgse tegevuse häiringud pesitsusrahu ajal ning elupaiga üldise kasutuskooormuse suurenemine.

Häirimistundlik ala on ekspertarvamuse alusel piiritletud elupaiga piiridega. Planeeringualasse jääv osa elupaigast ehk Metsa-Padula kinnistul asuv puistu on planeeritud säilitada võimalikult suures mahus praegusel kujul. Teetrassi rajamisega kaasneb metsa osaline raadamine, mille tulemusena kaob väike osa elupaigast koos üksikute potentsiaalsete pesapuudega. Mõju ulatus on seejuures väike ning kogu elupaiga säilimisel ei ole mõju kanakulli elupaiga kvaliteedile kriitiline. Elupaiga killustumine on samuti tajutav, kuid olemasoleva metsastruktuuri säilitamisel ei vähene elupaiga sobivus liigi pesitsemiseks määral, mis muudaks selle kõlbmatuks.

Suurim mõju kanakullile võib avalduda ehitustööde ajal pesitsusrahu häirimise kaudu. Pesitsusperioodil on liik häiringutele eriti tundlik ning häiring võib põhjustada pesitsemisest loobumise või pesitsuse ebaõnnestumise. Seetõttu tuleb elupaiga piires järgida

Looduskaitseseaduse § 55 lõike 6 alusel kehtivaid piiranguid ja vältida kõiki töid, mis võivad põhjustada liigi häirimist pesitsusajal.

Kasutusperioodil lisandub elupaigale liiklusrütm ja visuaalhäiring, mis võivad vähendada elupaiga rahulikkust ja suurendada kasutuskooormust. Kanakull on häiringutele tundlik liik, kuid piirkonnas on senine pesitsemine näidanud, et osa isendeid on suutnud kohaneda mõõduka inimtegevusega. Mõju ulatust on keeruline prognoosida, kuid olulise negatiivse mõjuga ei arvestata tingimusel, et elupaiga metsane struktuur säilib võimalikult suures mahus.

Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu elluviimine ei mõjuta kanakulli toitumisala, mis paikneb peamiselt lähikonna asulates ja rohumaadel kuni 2 km raadiuses.

Eksperiarvamuses on esitatud üksikasjalikud hinnangud mõjude ulatuse, iseloomu ja leevendusmeetmete kohta.

Looduskaitseseaduse § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse liigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Rakendada tuleb leevendusmeetmeid, mida ekspert on välja toonud, et tagada liigile sobiv elupaik.

Tulenevalt eksperthinnangust tuvastatud mõjudest kanakulli elupaigale ja seda asustavatele isenditele, tuleb detailplaneeringu elluviimisel võimalike mõjude vältimiseks ja leevendamiseks teha järgmist:

- Enne ehitustööde algust on vajalik eksperdi poolt teostada täiendav vaatlus ning tuvastada kanakulli pesapuude asukohad ning nende asustatus. Sellest tulenevalt eksperdil täpsustada elupaiga piirid ehk võimalik häirimistundlik ala.
- Ehitusega seotud tegevused kanakulli elupaigas on keelatud linnu pesitsusajal, mis on 01.03 kuni 31.07. Ehitustööd, raietööd, ettevalmistustööd kanakulli elupaigas peavad toimuma pesitsusvälisel ajal, et välistada olukorda, kus häiringute tõttu alustatud pesitsus ebaõnnestub. Kanakull on tundlik mürähäiringutele.
- Raadamistööd, materjali kokku- ja äravedu ja pinnase koorimine tuleb viia läbi väljaspool kanakulli pesitsusaega ehk tööde tegemiseks on lubatud periood 01.08 – 28.02 (alus: looduskaitseseadus)
- Tagada ehitusaegne kanakulliseire, eesmärgiga tuvastada igal pesitsushooajal elupaiga asustatus ja asustatud pesa asukoht. Seire peab sisaldama elupaiga läbiotsimist, vajadusel peibutamist märtsis-aprillis ning pesitsusedukuse kontrollimist mais ja juunis.
- Esmased ettevalmistavad (võsa eemaldamine jne) ja pinnasetööd (olemasoleva kasvupinna koorimine) kogu planeeringuala ulatuses viia läbi väljaspool tavalinnustiku pesitsusaega, mis on 01.03–31.07, ehk tööde tegemiseks on periood 01.08 – 28.02 (alus: looduskaitseseadus)
- Peale detailplaneeringu elluviimist tagada allesjäänud metsa olemasoleva struktuuri säilimine Metsa-Padula maaüksusel. Puistu tuleb säilitada võimalikult suures mahus praegusel kujul. Sanitaar-raied kooskõlastada eksperdiga.

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamise (CPTED) meetmed on kavandatud lähtudes standardist CEN/TS 14383-2:2022 "Crime prevention through building design, urban planning and city maintenance – Part 2: Principles and process" (põhimõtted ja protsess). Terminoloogia kasutamisel lähtutakse standardist EVS-EN 14383-1:2025.

Turvalisuse olemasolu on tänapäeva inimese üks põhinõudmisi elu- ja töökeskkonna valikul, mistõttu on planeerimise üheks probleemiks saanud kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ehk kuritegevuse väljatõrjumine planeerimisvõtete abil.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- krundi piirile kavandatud piirdeaed.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

Atraktiivne ja läbimõeldud arhitektuuriline lahendus aitab suurendada ruumi kasutatavust ja nähtavust, toetades loomulikku järelevalvet ning vähendades seeläbi kuritegevuse riski.

7 TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise

võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Projekteerimisel arvestada EVS 812-7:2018 punktiga 14. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid (alus Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 § 6). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu kõigi hoonete neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus kõrvalkruntidel asuvatest hoonetest on ≥ 8 m ning kuja on täidetud.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek 3 tunni jooksul. Juhul, kui planeeritud krundi välise tuletõrjevee vajadus on üle 10 l/s 3 tunni jooksul, siis projekteeritakse krundile lokaalne tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga.

8 TEHNOVÕRGUD

Raudteemaale ja/või raudtee kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused koos eskiislahendusega e-posti aadressil infra@evr.ee.

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud AS Kovek 16.07.2024 tehnilised tingimused, mida on täiendatud 13.11.2024. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtematerjalina kasutatud Merindorf OÜ tööd nr 022036. Planeeringu menetlemise ja kooskõlastamise käigus on tehnovõrkude lahendust täpsustatud võrguvaldajate esitatud tingimuste ja kooskõlastuste alusel. Kehtiv planeeringulahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

Põhilised ehitustööde mahud (planeeritud ühistorustikud)

- veetorustik 1,41 km;
- toorveetorustik 0,55 km;
- reoveekanaliseerimisitorustik:
 - iseveolne torustik 0,75 km;
 - survetorustik 1,75 km;
- reoveepumpla;
- sademeveekanaliseerimisitorustik, drenaažitorustik:
 - iseveolne torustik 1,65 km.

8.1.1 VEEVARUSTUS

AS-il Kovek puuduvad käesoleval ajal detailplaneeringuala teenindamiseks vajalikud torustikud ja rajatised, ala ÜVK lahendamise eelduseks on Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja jne detailplaneeringu ala (edaspidi Saeveere arenduse) ÜVK torustike ja rajatiste lahendamine. Padula ala ÜVK lahenduse eelduseks on Saeveere arenduse torustike ja rajatiste olemasolu. Laagri aleviku Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste läheduses puudub käesoleval hetkel AS Kovekile kuuluv ühisveevärgi torustik. Torustik rajatakse Saeveere arenduse tarbeks, mida saab kasutada ka Padula ala teenindamiseks. Torustik nähakse ette ringvõrgu põhimõttel, ühendusega Saeveere veetorustikega vähemalt kahes, üksteisest piisaval kaugusel olevas punktis.

Detailplaneeringu välised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatised on ühised mitme planeeritava arendusala vahel. Detailplaneeringu väliste rajatiste arenduskulu jagamisel erinevate arendusala vahel lähtutakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse 3. peatükist (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine) ning AS-i Kovek ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumistasude arvutamise meetodikast.

Piirkonna tarbeks on veevarustus tagatud Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (Saeveere

arendus) kavandatavast uuest veetöötusjaamast. AS-i Kovek poolt lubatav ööpäevane kogus: $Q = 80 \text{ m}^3/\text{d}$ ja 5 l/s . Saue vallale on kinnitatud Ordoviitsium-Kambriumi põhjavee varu $1300 \text{ m}^3/\text{d}$ kategoorias P aastani 2030 ja Kambriumi-Vendi põhjaveekihist $1200 \text{ m}^3/\text{d}$ kategoorias P aastani 2030. Põhjaveevaru on piisav antud arenduse elluviimiseks.

Piirkonda varem planeeritud Saueveere arenduse veetöötusjaama veehaarde rajamiseks on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringualale kaks puurkaevu (üks Cm-V ja üks O-Cm veekihist), üks tehnohoone piirdeaiaga, juurdepääsutee ning toorvee torustik, mis suundub planeeritavasse veetöötusjaama. Toorvee torustik võib asuda samas kaevikus koos muude torustikega. Puurkaevude teenindamiseks on kavandatud tugevdatud pinnasega teed. Puurkaevud on ette nähtud ümbritseda ohutuse tagamiseks kuni $1,5 \text{ m}$ kõrguse võrkaia ja hekiga. Padula alale jääva veehaarde osa täpne lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Ehitusseadustiku § 127 lg 2 kohaselt kooskõlastatakse ühisveevärgi puurkaevu kasutusloa taotlus Terviseametiga. Amet ei kooskõlasta ühisveevärgi puurkaevu või puurkaevude kasutusloa taotlust juhul, kui puurkaevust võetav vesi avaldab pärast nõuetekohast töötlemist inimese tervisele otseselt või kaudselt negatiivset mõju.

Planeeringuala olmevesi on lahendatud Pärtli kinnistu (Saueveere arendusala) perspektiivsest veesüsteemist. Lisaks on ette nähtud perspektiivne veetoru V2 ühendamise võimalus Saue tee De160 mm olemasoleva veetorustikuga.

Joogivee tootmine ning ühisveevärgi ringvõrk on planeeritud Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu ja Saueveere detailplaneeringu alale komplekselt. Veetorustiku ühendamise vajadus AS Tallinna Vesi ühisveetorustikega täpsustatakse järgmistes projekteerimiste staadiumides.

Moodustavate kinnistute jaoks on ette nähtud rajada veetorustikud $\varnothing 63\text{--}110 \text{ mm}$ PE PN10, paigaldussügavus min $1,8 \text{ m}$ maapinnast. Lähimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Planeeritav veehulk planeeringualale kokku on $135 \text{ m}^3/\text{ööp}$, ca 11 l/s . Vooluhulgad täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Katastriüksustele planeeritavate hoonete veevarustuseks tuleb projekteerida ühendustorustik De 110 mm kuni Pärtli (katastritunnus 72501:001:0827) katastriüksuseni. Liitumispunkti esialgne asukoht on näidatud AS Kovek 16.07.2024 tehniliste tingimuste lisas 1. Kinnistute ühendamiseks ühisveevärgiga tuleb projekteerida liitumispunktid (maakraan) $0,5$ kuni $1,0 \text{ m}$ kinnistu piirist väljapoole. Tänavatorustikud De 110 mm tuleb projekteerida soovitatavalt transpordimaale väljaspoole sõidutee asfaltkatet paralleelselt kanalisatsioonitorustikuga ja ringistada. Planeeringuala veevarustuse väljaehitamisel on arendaja kohustus rajada kõik veevarustuse torustikud ja rajatised kuni vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktini.

Moodustatavate kinnistute veeühendused varustada sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Detailplaneeringu veevarustuse põhilahendus on eelnevalt kirjeldatud lahendus. Kui mingil põhjusel ei ole võimalik luua põhilahendusena ettenähtud veevarustuse süsteemi (nt Saueveere arendust ei viida ellu), siis on võimalik veevarustus lahendada alternatiivselt.

Alternatiivse variandina on võimalik rajada Padula ja Metsa-Padula DP alas planeeritavate puurkaevude juurde veetootmise-, veepuhastus- ja veemahutite süsteem. Lahendus tuleb kavandada arvestades kõiki tehnilisi- ja keskkonnatingimusi. Sellisel juhul ei ole vajalik rajada ühendavaid ühisveevärgi torustikke Saueveere arenduse ala torustikega.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“ tab 1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil. Planeeritud hüdrantidest on tagatud välistulekustutusvesi 10 l/s. Juhul kui planeeritud krundi välise tuletõrjevee vajadus on üle 10 l/s, siis nähakse krundile ette lokaalne tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga.

8.1.2 KANALISATSIOON

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Moodustatavate kinnistute kanalisatsiooniühendused varustatakse kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Detailplaneeringu välised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatised on ühised mitme planeeritava arendusala vahel. Detailplaneeringu väliste rajatiste arenduskulu jagamisel erinevate arendusala vahel lähtutakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse 3. peatükist (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine) ning AS-i Kovek ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumistasude arvutamise metoodikast.

Padula ala teenindav reovee kanalisatsiooni torustik rajatakse Saueveere arenduse tarbeks, mida saab kasutada ka Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu ala eelvooluna. Reovee ärajuhtimiseks on vajalik projekteerida ja rajada kanalisatsiooni survetorustik Pärtli (katastritunnus 72501:001:0827) katastriüksuseni ning ühendada planeeritava Saueveere arenduse reovee peapumplaga.

Saueveere arenduse peapumpla koos survetorustikuga lahendatakse eraldi projektiga (Merindorf OÜ töö nr 023019; Pärtli kinnistu piirkondliku peapumpla ja survetorustiku projekt). Piirkondliku reovee eelvooluks on Redise tänaval (katastritunnus 72601:001:0621, Laagri alevik, Saue vald) paiknev olemasolev reoveetorustik.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse kirjeldatud lahendust põhivariandina. Planeeringuala reovee liitumispunktiks on vee-ettevõtja määratud liitumispunkt Laagri alevikus Redise tänaval paiknevas olemasolevas ühiskanalisatsiooni süsteemis. Arendaja kohustus on projekteerida ja välja ehitada kõik detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud reoveekanalisatsiooni torustikud, pumplad ning muud rajatised kuni vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktini.

Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu alalt Saueveere peapumplani suunduv survetorustik lahendatakse kahe De 110 mm survetoruga, mida on võimalik hooldustööde ja remondi ajaks sektioneerida ja torude vahel ümber suunata. Peapumplale nähakse ette maapealne

tehnohoone koos reservgeneraatoriga. Madalama astme pumplad peavad olema varustatud generaatori ühendusvõimalusega. Kõik pumplad peavad ühilduma AS Kovek Scada kaugvalvesüsteemiga. Täpsem lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk kokku on 135 m³/ööp; 25 l/s.

Planeeringuala kruntide reovesi on ette nähtud kanaliseerida isevoolselt mööda planeeritud reoveetorustikke Ø160-250 mm kuni planeeritud kanalisatsioonipumplani KPJ-1. Pumpla jaoks on ette nähtud eraldi kinnistu. Pumpla kuju on 20 m. Planeeritud pumpla KPJ-1 juurde on ette nähtud rajada mahuti.

Planeeritud pumplast pumbatakse reovesi (5 l/s) mööda planeeritud survetorustikke 2xØ110 mm Saueveere arenduse peapumpla juurde. Saueveere peapumpasse saabuva ning Saueveere arenduse poole suunatava reovee hetkekoguste ühtlustamiseks tuleb kasutada puhvermahuteid Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu ala peapumpla juures. Puhvermahutite suurus täpsustatakse tööprojektiga. Saueveere peapumpasse lubatav reovee arvutuslik vooluhulk Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu alalt on 3 l/s. AS-i Kovek kanalisatsiooni süsteemi lubatav ööpäevane reovee kogus: $Q_{\max}=5$ l/s ja $Q=100$ m³/d. Saueveere peapumpasse lubatav reovee arvutuslik vooluhulk Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu alalt on 3 l/s. Peapumpasse saabuva ning edasi suunatava reovee hetkekoguste ühtlustamiseks tuleb kasutada puhvermahuteid Padula ala peapumpla juures.

Moodustatavate kinnistute kanalisatsiooniühendused varustatakse kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Kinnistute ühendamiseks ühiskanalisatsiooniga tuleb projekteerida liitumispunktid (kaevud) 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole. Tänavatorustikud tuleb projekteerida soovitatavalt transpordimaale väljaspoole sõidutee asfaltkatet ning paralleelselt veetorustikuga. Torustike peale kaabelliine mitte planeerida (välja arvatud ristumised). Maapinnast allpool asuvates ruumides asuv kanalisatsioon peab olema varustatud uputuskaitsega (nt tagasilöögiklapid), mis väldib tänavakanalisatsiooni ummistuse korral reovee tagasivoolu keldriruumidesse.

Planeeringuga antakse ehitusõigus tehnoajatisena survekanalisatsiooni rajamiseks Vääna jõe ehituskeeluvööndisse nagu on näidatud Merindorf OÜ töös nr 023019 (Pärtli kinnistu piirkondliku peapumpla ja survetorustiku projekt). Survekanalisatsiooni rajamine on vajalik planeeringuala reovee ärajuhtimiseks ning ühendamiseks piirkondliku ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine toimub vee-ettevõtja ja kinnistuomaniku vahel sõlmitava liitumislepingu alusel. Kõik rajatistega liitumiseks tehtavad arenduskulud (projekteerimine, ehitus jms) kaetakse detailplaneeringu arendaja poolt vastavalt sõlmitavatele liitumis(arendus) lepingutele. Sealhulgas kaetakse arendaja poolt nii ühendustorustike, kui ka olemasolevate rajatiste võimsuse suurendamisega seotud arenduskulud.

Detailplaneeringu kanalisatsioonisüsteemi põhilahendus on eelnevalt kirjeldatud lahendus. Kui mingil põhjusel ei ole võimalik luua põhilahendusena ettenähtud kanalisatsioonisüsteemi (nt Saueveere arendust ei viida ellu), siis on võimalik kanalisatsioonisüsteem lahendada alternatiivselt. Alternatiivse lahendusena on võimalik Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu peapumplast reovett pumbata otse AS Tallinna Vesi ühiskanalisatsiooni süsteemi ning Kaupmehe tänaval asuvasse reovee peapumpasse lähtudes AS Tallinna Vesi tehnilistest tingimustest ning sõlmitavast vee-ettevõtete vahelisest lepingust.

Reovee kanaliseerimiseks planeeringualalt on alternatiivse lahendusena võimalik kasutada eelvooluna Kaupmehe tn 9 asuvat reovee pumplat. Liitumispunktiks on vee-ettevõtja (AS Tallinna Vesi) määratud liitumispunkt - Kaupmehe tn 9 pumpla. Ühendustorustikud pumplani planeeritakse piki olemasolevaid ja perspektiivseid transpordimaid.

Vastavalt eelvoolurajatiste omaniku (AS Tallinna Vesi) tingimustele on vajalik antud alternatiivse lahenduse korral rajada üks uus täiendav reovee survetoru DN315 Kaupmehe 9 kanalisatsiooni survetorude ühenduskohast kuni Tallinnas asuva Nõlvaku kollektori rahustuskaevuni (ligikaudu 3 km) ning suurendada Laagri pumpla läbilaskevõimet. Lisaks on ette nähtud liitumispunkti lähedusse rajatavasse mõõtekaevu pidev vesiniksulfiidi (H_2S) kontsentratsiooni seirelahendus.

Sademevee korraldus

Kanalisatsiooni vastuvõtukoguse piiratuse tõttu on ette nähtud meetmed sademevee koguse piiramiseks reoveekanaliseerimise, sh vett koguvatelt pindadelt sademevee äravool restkaevudega. Eelvooluna on kasutatud olemasolevat kraavitust.

Planeeringuala sademe-/drenaažvee eelvooluks on ala põhjaküljel paiknev olemasolev kraav. Planeeringuala paikneb osaliselt niiskemal põllualal, mistõttu on sademevee käitlemisel lisaks tehnilistele lahendustele kavandatud ka looduspõhised ja rekreatiivsed meetmed.

Planeeringuga nähakse ette sademevee osaline viibeaegne kogumine, puhastamine ja immutamine haljasaladel, sh vihmapeenarde (bioretentsioonialade) rajamine mänguväljakute ja puhkealade vahetusse lähedusse. Vihmapeenrad on madalamad haljastatud alad, kuhu suunatakse sademevesi ümbritsevatelt kõvakattega pindadelt ning kus toimub vee ajutine kogunemine, pinnasesse imbumine ja looduslik puhastumine.

Lisaks kujundatakse planeeringuala põhjaküljel paiknev olemasolev kraav maastikuarhitektuurselt lahendatud rohevõrgustiku osana, mis täidab lisaks sadevee ärajuhtimisele ka rekreatiivset funktsiooni. Kraav ei ole käsitletud üksnes tehnilise rajatisena, vaid see kujundatakse maastikuliselt mitmekesise, looduslähedase ja visuaalselt atraktiivse elemendina, mille äärde on võimalik kavandada liikumisrajad, istumiskohad ning liigirikas haljastus.

Kraavi ja vihmapeenarde kujundamisel kasutatakse võimalusel looduslähedasi lahendusi, sh:

- erineva niiskussrežiimiga taimeliike (nt niiskust taluvad püsikud ja kõrrelised),
- looduslikke kaldavorme ja laugemaid profiile,
- vee aeglustamiseks sobivaid astmelisi lahendusi või väikeseid nõgusid.

Selline lahendus aitab vähendada sademevee kiiret äravoolu, parandada vee kvaliteeti enne eelvoolu juhtimist ning loob samal ajal elanikele kvaliteetse ja mitmekesise avaliku ruumi.

Planeeritud ala sademeveed saab osaliselt imendada kruntide haljasaladel pinnasesse. Planeering annab võimaluse liigvete kogumiseks ning suunamiseks sademeveetorustikuga planeeritud ala piiril paiknevasse sademevee kraavi. Sademeveesüsteemi juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (Lisa 1 „Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

Kogu ala drenaažvee kogused on 100 l/sek ja sademeveekogused on ca 1150 l/sek.

Planeeritud sõidutee kinnistult tulev sademevee kogus on ca 350 l/s.

Planeeritud tänava maa-alale on ette nähtud rajada sademeveetorustikud Ø200-560 mm.

Moodustatavate kinnistute sademeveeühendused on varustatud kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Ette on nähtud liiva- ja õlipüüdurid sademevee puhastamiseks enne loodusesse juhtimist. Samuti tuleb kavandada õli- ja liivapüüdurid parklatesse. Üldjuhul tuleb juhtida planeeritud kinnistutel POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6 tulev sademevesi nende kruntide ääres paiknevatesse kraavidesse. Lahendus täpsustatakse järgmistes projekteerimise käigus.

Pinnasevee ärajuhtimiseks on planeeritud ala tänava-alale ka drenaažitorustik (tehnovõrkude koondplaanil „D1“).

Uute hoonete rajamiseks koostatakse ehitusprojekti staadiumis vertikaalplaneerimise lahendus. Krundisisesed sademeveed on planeeritud hajutada planeeringuala haljasaladele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele või teemaa-alale ei ole lubatud, et vältida võimalikke negatiivseid mõjusid naabruses asuvatele aladele. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud. Samuti on elamukvartalile planeeritud sademeveekanalisisatsioon ja drenaaž.

Kastmisvee tarbeks on tarbijate juurde kavandatud kastmisvee kogumismahutid, mida toidetakse sademete perioodil katustelt tulevast sademeveest. Vett koguvatelt tänavapindadelt vett kastmisvee mahutitesse juhtimine ei ole lubatud.

Sademevee kogumismahutid paigaldatakse vihmaveesüsteemide lõpp-punktidesse. Selle meetodi eesmärk on maksimeerida sademetest saadava vee kasutamine ja vähendada sademeveekanalisisatsioonisüsteemi koormust, eriti valingvihmade ajal. Vihmaveesüsteemidest saadud vesi kogutakse mahutitesse, et seda hiljem kasutada nt kastmisveena. Võimalik on kasutada nii maapealseid (vihmaveesüsteemidega integreeritud) kui ka maa-aluseid mahuteid. Mahutite konstruktsioon võimaldab neid paigaldada eri süsteemidesse ja hõlpsasti kohendada olemasolevate ehitustingimustega. Sademevee puhul on võimalik kasutada ka imbsüsteemi, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada.

Sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool kõrgeimat põhjavee taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

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.

Planeeringu maa-alal paiknevad olemasolevad põllumajandusdrenaažtorustikud, mis antud detailplaneeringu mahus likvideeritakse. Tagada tuleb naaberkinnistute drenaažisüsteemide

säilimine. Teostada vajalikud ümberühendamised. Ümberühendamised näidatud tehnovõrkude koondplaanil.

8.2 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud kvartali soojusvarustuse lahendamine vajab täiendavat analüüsi ja erinevate võimaluste kaalumist, et tagada efektiivne, keskkonnasõbralik ja majanduslikult tasuv soojusvarustus. Arvestades erinevaid lahendusvõimalusi, on kaalutud mitmeid variante, sealhulgas gaasivarustusel põhinevad süsteemid, soojuspumpade lahendused ning muud tehnoloogiad, mis vastavad piirkonna vajadustele ja võimalustele.

Küttesüsteem on kavandatud lahendada lokaalselt ehk krundipõhiselt, et tagada paindlikkus ja tõhusus. Selline lähenemine võimaldab optimeerida energiatõhusust ja vähendada soojuskao riske, sest iga korterelamu või kvartali küttesüsteem saab olla kohandatud vastavalt konkreetsele hoonele ja selle eripäradele. Lisaks on sellist lahendust lihtsam hallata ja kohandada vastavalt piirkondlikele nõudmistele.

Ehitusprojekti staadiumis toimub täiendav analüüs ja täpsustamine, et valida sobiv küttelehendus, arvestades kõiki tehnilisi, majanduslikke ja keskkonnavalaseid tegureid. Samuti võetakse arvesse korterelamukvartali tulevaste elanike võimalikke vajadusi ning küttesüsteemi pikaajalist töökindlust ja hoolduskulusid.

Lõppkokkuvõttes on eesmärgiks tagada elukeskkonna mugavus ja energiatõhusus, võimaldades soojusvarustuse paindlikku ja säästlikku lahendamist.

Hoonete küttelehenduse projekteerimisel arvestatakse, et antud lahendus vastab kehtivatele õigusaktidele, planeeringutele ning tagab normatiivsed müra-, vibratsiooni-, insolatsiooni- jm tervisekaitsenõuded.

8.3 GAASIVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Adven Eesti AS 14.03.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse koostas DEM Projekt OÜ (töö nr 6720/24).

Võrguvaldaja tehnilistes tingimustes on sätestatud järgmine tingimus: „Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute jaoks planeerida B-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Saue tee L1 kinnistul piki Saue teed kuni sama tee ja Padula kraavi ristumiskohani, seejärel piki Padula kraavi serva kuni moodustatava transpordimaa kinnistuni nr 13 ning edasi piki moodustatavaid transpordimaa kinnistuid kuni kõikide moodustatavate kinnistute piirideni, millele on planeeritud hoonestus, ning detailplaneeringu ala piirideni.“

Erinevalt tehnilistes tingimustes kirjeldatud lahendusest on kavandatud muudatused, kuna käesolevas lahenduses on tehnovõrgud planeeritud tänavamaale. See muudatus on tehtud eesmärgiga vältida servituudialade tekkimist erakruntidele ning tagada tehnovõrkude hoolduseks ja eksploatatsiooniks parim ligipääs. Lahendus on võrguvaldajaga kooskõlastatud.

Planeeritav gaasitorustik algab ühendamisest olemasoleva B-kategooria gaasitoruga Saue tee L1 kinnistul (katastritunnus 72501:001:0057).

Detailplaneeringu järgi ettenähtud 10 kinnistut, mis tarbivad gaasi –

- POS 1 – ärimaa – arvutuslik tarbimine on kuni 20 m³
- POS 2 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 3 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 4 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 5 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³
- POS 6 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 30 m³

- POS 7 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³

- POS 8 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³

- POS 9 – elamumaa – arvutuslik tarbimine on kuni 15 m³

- POS 10 – ühiskondlike ehitiste maa – arvutuslik tarbimine on kuni 20 m³

Iga kinnistu ette paigaldatakse liitumispunkt – maakraanid. Plasttorude ja detailide ühendamine toimub elekterkeevismuhvidega. Keevisõmblused enne visuaalset kontrolli puhastada. Plasttorude ja detailide keevitust võib teostada temperatuuril 0°C.....+45°C. Vihmase, lumise, külma ja kuuma ilma korral tuleb kasutada telki. Keevituskohas ei tohi toru ovaalsus olla suurem kui 1,5% toru välisdiameetrist. Polüetüleen suure soojuspaisumise tõttu peab torustik olema paigaldatud küllaldase lõtvusega, et võimaldada kokkutõmbumist. Toru käändekohtades ei tohi olla sisselõikeühendusi.

Moodustavate kinnistute jaoks tuleb projekteerida gaasitorustikule liitumispunktideni maakraanid, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Projekteeritavale gaasitorustikule tuleb ette näha servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb jälgida, et puude kaugus gaasitorustikust on vähemalt 2 m.

Minimaalne painutusraadius on 50x Dn. Maa-alune gaasitorustik paigaldada lahtisel ja kinnisel meetodil. Kogu torustik paigaldada koos märkekaabliga (NYY-0 2*2,5).

Tagada normikohased vahekaugused projekteeritavate kommunikatsioonide ristumisel ja rööpkulgemisel. Minimaalne kaugus (m) vertikaalsuunas gaasitorustiku ja teiste tehnovõrkude ristumise korral on:

	Veetoru	Kanaliseatsioon	Gaasitoru	Elektrikaabel	Sidekaabel
PE-gaasitoru	0,15	0,20	0,1	0,3	0,1

Minimaalne kaugus (m) horisontaalsuunas gaasitorustikust kuni teiste tehnovõrkudeni on:

	Veetoru	Kanaliseatsioon	Gaasitoru	Elektrikaabel	Sidekaabel
PE-gaasitoru	0,5	1,0	0,3	1	0,5

Maa-aluse torustiku rajamissügavus maapinnast toru peale on ~1,0 m. Maa-alune gaasitorustik rajada 10 cm paksusele liivapadjale. Kaeviku esmatäide teostada 10 cm paksuselt liivaga. 40 cm kõrgusele gaasitorustiku peale paigaldatakse märkelint. Torustiku ümbritsevas kihis ei tohi olla teravaservalist materjali.

Välisgaasitorustikule tehakse kombineeritud surveproov (tihendusele ja tugevusele) rõhuga 7,5 bar kas õhu või lämmastikuga kestvusega 12 tundi. Lubatud rõhulang 0 bar.

8.4 SIDEVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Telia Eesti 17.03.2026 tehnilised tingimused nr 40159119. Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse koostas ProSystem OÜ (töö nr P816).

Sidekanalisatsiooni sisend on planeeritud lähtuvana sidekaevust nr 18336 (Saue tee L1, katastritunnus 72501:001:0057) või sidekaevust nr 18329 (Kaupmehe tn 8, katastritunnus 72501:001:0062).

Detailplaneeringuga on igale krundile ette nähtud 100 mm individuaalne sidekanalisatsioonisisestus planeeritavast põhitrassist. Sidekanalisatsiooni hargnemised põhitrassist teostatakse sidekaevudega (KKS tüüpi) või sadulharudega.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus kergliiklustee all on min 1 m, väljaspool kergliiklusteed 0,7 m.

Telekommunikatsiooni liinirajatiste planeerimisel on eelistatud nende paigutamist avalikult kasutatavatele aladele (transpordimaa sihtotstarbega kruntidele ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele).

Sidekanalisatsiooni põhitrass tuleb projekteerida kahe-avalisena. Loodavate kruntide tarbeks tuleb projekteerida maa-ala siseste ühendusteede serva kaablikanaliseerimine.

Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Ehitusprojekti koostamisel tuleb määrata meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

8.5 ELEKTRIVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Elektrilevi OÜ 27.10.2022 tehnilised tingimused nr 429681. Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse koostas ProSystem OÜ (töö nr P816).

Elektrikoormuste tabel:

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/la (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Elektrilevi OÜ võrguga
1	Äri- või ühisk.hoone	200/315	1	liitumiskilp krundi piiril
2	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
3	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
4	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
5	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
6	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
7	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
8	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
9	Elamahoone	60/100	1	liitumiskilp krundi piiril
10	Ühisk.hoone	250/400	1	liitumiskilp krundi piiril
LJS	Tänavavalgustuse kilp	7/12	1	kilp alajaama juures
Planeeritava alajaama nr 1 arvutuslik elektrikoormus		997/1390 k=0,8 798/1250		

Objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud ühe planeeritava komplektalajaama 10/0,4 kV (trafod kuni 2x1000 kVA) baasil. Alajaama asukoht on ette nähtud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Planeeritava alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga olemasolevasse keskpinge maakaablis KPL27515 ("Voldiku:(Saue)" alajaama toitekaabel).

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Tehnovõrkude koondplaani on näidatud perspektiivsed kaablikoridorid. Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Antud tänavamaalõik on kavandatud selleks, et tagada kvartaalne ringliiklus ning vältida parklatest läbisõitu. Seetõttu puudub antud tänavaloiguga osas vajadus maakaablite koridori planeerimiseks. Lahendus on võrguvaldajaga kooskõlastatud.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Planeeritud ja olemasolevate kaablite kaitsevöönd on 1 m kaabli teljest. Planeeringulahenduses on näidatud kaablite koridori laiused, kuid täpne kaablite arv määratakse konkreetsemalt edasise projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub arendaja kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele metallmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Igast mastist on ette nähtud kuni kolm hargnemist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Alajaamatööprojekti koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ -i ettevõttestandardist ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

9 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitab kahjude tekkimise ajal Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu elluviija ehk arendaja.

10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu elluviimise aluseks on Saue Vallavalitsuse ja Detailplaneeringu Arendaja vahel sõlmitud haldusleping ning kokkulepped. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingule, kokkulepetele ning detailplaneeringu materjalidele.

Detailplaneeringu elluviimine toimub järgmises järjekorras.

1. Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused antakse tasuta üle Saue Vallale pärast detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks vajaliku mõistliku ajaga, kuid hiljemalt kuue kuu jooksul. Enne nimetatud maaüksuste üleandmist ei väljastata detailplaneeringukohastele hoonetele ehituslubasid.
2. Detailplaneeringuga ette nähtud teed, tehnovõrgud ja rajatised projekteeritakse ja ehitatakse välja detailplaneeringus määratud ulatuses. Välja ehitatakse juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee ja kanalisatsiooni trassid vee-ettevõtja määratud liitumispunkti, välisvalgustus, elektrivarustus, sidevõrk ning drenaaži ja sademeveesüsteem. Rajatistele taotletakse nõuetekohased kasutusload.
3. Pärast vee ja kanalisatsiooni rajatiste väljaehitamist ning kasutuslubade saamist antakse need tasuta üle piirkonna vee-ettevõtjale AS Kovek. Muud detailplaneeringus ette nähtud ja rajatud tehnovõrgud ning rajatised võõrandatakse edasi vastavatele võrguettevõtjatele kokkulepete alusel.
4. Moodustatakse detailplaneeringukohased elamumaa katastriüksused peale halduslepingu ja kokkuleppe sõlmimise eeltingimuste täitmist.
5. Hoonete ehituslubade väljastamine toimub pärast detailplaneeringu ja halduslepingu sõlmimise eeltingimuste täitmist.
6. Arendaja on nõustunud ja teadlik, et planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 4korruselised, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 16 m, (vastavalt kokkuleppe lisa nr 1) ning korterelamute juurde tuleb rajada madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja kõnniteed koos LED-optilise valgustusega enne esimesele hoonele kasutustööde taotlemist.

7. Detailplaneeringuga kavandatud spordi ja mänguväljakud rajatakse hiljemalt ajaks, mil planeeringualal on väljastatud viiekümnele protsendile korterelamutest kasutusload. Nimetatud kohustuse täitmata jätmisel on vallal õigus keelduda järgnevate kasutuslubade väljastamisest.
8. Detailplaneeringukohastele hoonetele, sealhulgas korterelamutele ja ärihoonele, väljastatakse kasutusload pärast seda, kui hooneid teenindav tehniline infrastruktuur on välja ehitatud ja vastavatele rajatistele on väljastatud kasutusload. Enne eeltingimuste täitmist kasutuslube ei väljastata.