

VALINGU KÜLA, PUIESTEE TEE 8a KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

SAUE VALD
TÖÖ NR: 25034

TELLIJA:

Seilari OÜ
Reg 11387002
Kivisalu põik 10, Saku alevik 75501
KONTAKTISIK: Illart Aasna
Tel: +372 501 6977
E-mail: illartaasna@gmail.com

PROJEKTEERIJA:

Arhitektuuribüroo Foon OÜ
reg nr: 11197980
Valukoja 8, Tallinn 11415
KONTAKTISIK: Rait Kallus
Tel: +372 53445501
E-mail: rait@foon.ee

Kinnistul asub arheoloogiamälestise asulakoht (reg-nr 18972) kaitsevöönd.

TALLINN 2025

SISUKORD

| | |
|---|-----------|
| 1. ÜLDOSA | 4 |
| 1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJAJA..... | 4 |
| 1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA | 4 |
| 1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED..... | 4 |
| 1.4.1 Detailplaneeringu koostamise alused:..... | 4 |
| 1.4.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid: | 4 |
| 1.4.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud: | 5 |
| 2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS..... | 6 |
| 3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE | 7 |
| KIRJELDUS..... | 7 |
| 4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS | 8 |
| 4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS | 8 |
| 4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED | 8 |
| 4.3 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTEID..... | 9 |
| 4.4 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED, SH ASENDUSISTUTUSE | 9 |
| VAJADUSE ARVUTUS | 9 |
| 4.5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED | 9 |
| 4.5.1 Tänavate planeerimise põhimõtted..... | 10 |
| 4.5.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted..... | 10 |
| 4.5.2.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus..... | 10 |
| 4.5.2.2 Veevarustus, reovete- ja sadevetekanaliseerimine, soojusvarustus, | 10 |
| gaasivarustus | 10 |
| 4.5.3 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade | 11 |
| vajaduse arvutus | 11 |
| 4.5.4 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted..... | 12 |
| 4.5.5 Planeeritud kitsendused | 12 |
| 4.5.6 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele | 13 |
| 4.5.7 Kavandatu mõju lähipiirkonnale ja selle arenguvõimalustele..... | 13 |
| 4.5.8 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele | 13 |
| 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD | 14 |
| NÕUDEID..... | 14 |
| 5.1 HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED..... | 14 |
| 5.2 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE JA ÜMBEREHITAMISE NÕUDED..... | 14 |
| 5.3 TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE HANKIMINE JA KOOSTÖÖ VAJADUS | 14 |
| 5.4 KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS | 14 |
| 5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS | 15 |
| 5.5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon | 15 |
| 5.5.2 Elektrivarustus | 15 |
| 5.5.3 Tänavavalgustus..... | 16 |

| | |
|--|-----------|
| 5.5.4 Sidevarustus | 16 |
| 5.5.5 Soojusvarustus | 16 |
| 5.5.6 Gaasivarustus | 16 |
| 5.6 TEISI NÕUDEID EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS | 16 |
| 6. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE | 18 |
| 7. TULEOHUTUS | 19 |
| 7.1 TULEOHUTUSE LAHENDUS | 19 |
| 7.2 LÄHTEDOKUMENDID | 19 |
| 7.3 PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS SISEMINISTRI MÄÄRUSELE NR 17, 30.03.2017 "EHITISELE ESITATAVAD TULEOHUTUSNÕUDED" | 19 |
| 7.4 PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS EESTI STANDARDILE EVS 812-6:2012+A1+A2 - EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: TULETÕRJE VEEVARUSTUS | 19 |
| 7.5 PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS SISEMINISTRI MÄÄRUSELE NR 10, 18.02.2021 VEEVÕTUKOHA RAJAMISE, KATSETAMISE, KASUTAMISE, KORRASHOJU, TÄHISTAMISE JA TEABEVAHETUSE NÕUDED, TINGIMUSED NING KORD" | 19 |
| 8. MUINSUSKAITSEAMETI NÕUDED | 20 |

JOONISED

ASUKOHASKEEM M 1:5000

KONTAKTALA SKEEM M 1:2000

PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA M 1:500

TUGIPLAAN M 1:500

VISUALISEERING

1. ÜLDOSA

Asukoht: Puiestee tee 8a, Valingu küla, Saue vald, Harju mk.

1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJA

Seilari OÜ

Reg 11387002

Kivisalu põik 10, Saku alevik 75501

KONTAKTISIK: Illart Aasna

Tel: +372 501 6977

E-mail: illartaasna@gmail.com

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

Arhitektuuribüroo Foon OÜ

reg nr: 11197980

Valukoja 8, Tallinn 11415

KONTAKTISIK: Rait Kallus

Tel: +372 53445501

E-mail: rait@foon.ee

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.4.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Saue Vallavalitsuse 18. detsembri 2024 korraldus nr 1145 Valingu küla, Puiestee tee 8a katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine.
- Muinsuskaitseameti 10.01.2025 kiri nr 5-1/14/2024-2 Valingu küla, Puiestee tee 8a katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisest.

1.4.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue valla üldplaneering
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 812-2:2014/AC:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018- Ehitiste tuleohutus Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS-EN 12828:2012+A1:2014 – Hoonete küttesüsteemid. Vesiküttesüsteemide projekteerimine

- EVS-EN 14511-1:2022 Õhukonditsioneerid, vedelikjahutusseadmed ja soojuspumbad ruumide kütteks ja jahutuseks ning protsessijahutid elektrikompressoritega. Osa 1: Terminid ja määratlused.
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Tuleohutuse seadus
- Rahvatervise seadus

1.4.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo GEOALUS OÜ poolt 21.10.2024 mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 24-G462).

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Harjumaal, Saue vallas, Valingu külas, Puiestee tee ääres. Puiestee tee 8a kinnistu piirneb põhjast Puiestee tee transpordimaaga, läänest Reheaia teega, idast Puiestee tee 8 elamumaa kinnistuga ning lõunast Ristiku katastriüksuse maatulundusmaaga. Planeeringualasse on kaasatud ka osa Puiestee tee tänavamaa kinnistust, et tagada ligipääs ja tehnovõrkude ühendused.

Planeeringualale jääb elektriõhuliin koos selle taristuga, sh mastitõmmits või tugi ning kuni 1 kV pingega elektriliin. Samuti jääb alale elektripaigaldise kaitsevöönd. Lisaks ulatub Puiestee tee 8a katastriüksusele riikliku kaitse all oleva kinnismälestise (reg nr 18972) 50 meetri laiune kaitsevöönd. Kinnistul paikneb ehtisregistri andmetel olemasolev sigalakompleks. Planeeritava maa-ala pindala on ligikaudu 0,92 hektarit.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeringu eesmärk on kujundada Valingu külas asuvale Puiestee tee 8a kinnistule kaasaegne ja mitmekesine elukeskkond, mis sobitub ümbruskonna hoonestuse ja roheline asula miljöoga. Kavandatud ruumiline areng toetab Saue valla üldplaneeringu põhimõtteid, arvestades tiheasustusalale seatud nõudeid ning ühendades elamu-, äri- ja sotsiaalmaja funktsioonid. Detailplaneeringuga luuakse võimalus rajada piirkonda kaks üksikelamut koos abihoonetega.

Eesmärk on kujundada sidus ja ligipääsetav ruum, kus tänavaruum on lahendatud kergliiklejaid arvestavalt ning uusehitised sobituvad oma mahult ja arhitektuurilt ümbritsevasse keskkonda. Planeering näeb ette olemasoleva hoone osalise lammutamise ja selle kasutusotstarbe muutmise ärihooneks, tagades samal ajal juurdepääsu loodavatele kruntidele ning tehnovõrkude väljaehitamise. Ruumilise terviku loomisel on olulisel kohal haljastuslahendused ja avalik ruum, mis tagavad elanikele kvaliteetse elukeskkonna.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Valingu külas asuv Puiestee tee 8a kinnistu neljaks krundiks: kaheks elamumaa, üheks ärimaa ning üheks transpordi- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaale määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Ärihoone krundile on ette nähtud olemasoleva hoone (ehitisregistri koodiga 116021271) kasutusotstarbe muutmine ärihooneks ning sellega seotud dokumentatsiooni korrastamine ehitisregistris. Kuna olemasolev hoone on osaliselt vare, siis see on kavandatud osaliselt lammutada.

Transpordi ja sotsiaalmaa krundil on juurdepääsutee olemas ning on ühenduses Reheaia teega. Kavandatava elamukrundile pos 1 luuakse juurdepääsutee, mis ühendab elamukrunte pos 1 ja 2 Puiestee teega. Planeeringualale jääb olemasolev hoonestus, elektriõhuliinid, elektripaigaldise kaitsevöönd, kinnismälestise 50 meetri laiune kaitsevöönd, ühisveevärgivöönd ning kanalisatsioonivöönd, millega on planeeringus arvestatud.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,92 ha. Planeeringulahenduse elluviimisega kaasneb arendaja kohustus oma vahenditest välja ehitada kogu vajaminev infrastruktuur: juurdepääsutee betoonkivisillutisega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sadevee- ja drenaažisüsteemid, elektri- ja sideühendused. Samuti kohustub arendaja rajama kõrghaljastuse ning andma transpordi- ja sotsiaalmaa krundi tasuta üle vallale. Planeeringuga määratakse ka juurdepääs ja vajaliku servituudi seadmise kohustus loodava krunt pos 2 kasuks.

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala hõlmab Puiestee tee 8a kinnistut. Katastriüksuse jagamisel moodustatakse neli eraldiseisvat krunti: kaks elamumaa, üks ärimaa ning üks transpordi- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt.

Elamumaa kruntidele on kavandatud ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Ärimaa krundile jääb olemasolev hoone, mille kasutusotstarve muudetakse ärihooneks. Transpordi- ja sotsiaalmaa krundile planeeritakse juurdepääsutee ja haljasala, mis antakse pärast väljaehitamist tasuta üle vallale.

Detailplaneeringuga määratakse uued krundipiirid ja sihtotstarbed vastavalt ruumilise arengu eesmärkidele.

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kruntide hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast – Puiestee tee äärsest hoonestusest ning naaberkinnistute paiknemisest. Planeeringuliste otsuste tegemisel on arvestatud Saue valla üldplaneeringus määratud tiheasustusalaga ning kehtivate ehitusõiguslike ja ruumilise arengu põhimõtetega.

Hoonestus on paigutatud nii, et tagatud on vajalikud tuleohutuskujud, krundisisene juurdepääs ja võimalused parkimise korraldamiseks krundi piires. Elamukruntidele kavandatakse üksikelamud, mis sobivad ümbritsevasse keskkonda oma mahtude, korruselisuse ja paiknemise poolest. Hoonestusalade määramisel on järgitud põhimõtet, et hooned moodustaksid koos kõrghaljastuse ja liikumisteedega tervikliku ja mõõdutundliku elukeskkonna.

Planeeringuga tagatakse läbimõeldud ruumiline lahendus, kus nii olemasolev kui ka uus hoonestus moodustavad sidusa ja loogilise terviku Valingu küla arenevas servaalas.

Puiestee tee 8a krundile kavandatud esimese elamukrundi suurus on 2067 m² ja teise elamukrundi suurus on 1967 m². Elamukrundi hoonete maapealse osa ehitisealuse pinna suurus on esimesel krundil 517 m² ja teisel krundil 492 m².

Elamumaale on lubatud püstitada üks kuni 2-korruseline üksikelamu maksimaalse kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ning üks abihoone kõrgusega kuni 5,0 m.

Krundi täisehituse määr on kuni 25% krundi pindalast.

Planeeringu koostamisel on arvestatud Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ nõuetega ehitisealuse pinna (§ 19) ja kõrguse (§ 30) määramisel.

Maapealne hoonestusala on kavandatud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist.

Mõlemale elamumaa krundile on planeeritud kahe maapealse korrusega eramu.

4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil, kuna naaberkruntidele sademevee juhtimine/valgumine ei ole lubatud. Pos 1 sademevesi lahendatakse oma krundil imbsüsteemiga. Pos 2 ja Pos 3 asuvad madalamal ning naaberkruntidele sademevett ei valgu. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

4.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Haljasala on planeeritud sidusa ja tervikliku alana, mis võimaldab rajada kõrghaljastuse ning kujundada funktsionaalne ja esteetiline elukeskkond.

Hoonete ümbrusesse, teedest ja parkimisaladest vabadele aladele on ette nähtud rajada mullakihile muru, madalhaljastus ja kõrghaljastus. Haljastuse hulka ei arvata tehnilistele rajatistele, garaažidele ega katusele rajatavat haljastust.

Haljastusega alade osakaal planeeringus 27%, sh tuleks kruntidele istutada vähemalt 2 ja enam puud. Need tuleks istutada võimalusel tee äärde või majade vahele. Puud ei saa olla viljapuud ning peaks olema piirkonnale omased laialehelised puud (vaher, pärn, tamm).

Jäätmete kogumise koht on ette nähtud sissesõidu vahetusse lähedusse kõvakattega platsile, varjatud konteinerite näol. Jäätmete kogumiskoha täpne asukoht määratakse ehitusprojektis, lähtudes seejuures Saue Vallavolikogu jäätmehoolduseeskirja (Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26) nõuetest, kaaluda maa aluste süvamahutite paigaldamist. Konteinerid tuleb ette näha prügi sorteeritult kogumiseks, mis peavad ära mahutama 5 liiki jäätmeid.

4.5 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

4.5.1 Tänavate planeerimise põhimõtted

Olemasolev juurdepääs Puiestee tee 8a kinnistule toimub Puiestee teelt. Detailplaneeringus on kavandatud juurdepääsude korrastamine ja uute kruntide teenindamine. Krunt positsioon nr 2 juurdepääs toimub elamumaa kaudu ja on lahendatud juurdepääsu servituudiga. Krunt positsioon nr 3 juurdepääs hakkab toimuma Puiestee teelt. Olemasolev Reheaia tee juurdepääs Puiestee tee 8a kinnistule perspektiivselt likvideeritakse.

Juurdepääs kõikidele loodavatele kruntidele, sh elamu-, äri- ja sotsiaalmaa kruntidele, on ette nähtud Puiestee tee kaudu. Kruntide positsioon nr 1 ja 2 juurdepääs rajatakse betoonkivisillutisega teele (laiusega vähemalt 4,2 m).

4.5.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud kõrghaljastuse säilitamise printsiibist.

4.5.2.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus

Sidevarustus:

Liitutakse 5G sidevõrguga.

Elektrivarustus:

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 503597.

Puiestee tee 8a detailplaneeringu ala läbilaskevõimega 3x40A elektritoide on ette nähtud Valingu mõisa (Turba) alajaama F6 baasil. Alajaamast on ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud olemasolevale madalpingekaablile loode suunal jaotuskilp ja kruntidele Pos 1 ja Pos 2 liitumispunkt. Liitumiskilbid on planeeritud tarbija krundi piirile. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on kavandatud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Tänavavalgustus:

Puiestee tee 8a kinnistu detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat Puiestee tee äärset tänavavalgustust. Kinnistute sisene välisvalgustus rajatakse koos parkimisalade ja tehnovõrkudega. Välisvalgustus lahendatakse vastavalt arhitekti lähteülesandele. Välisvalgustuse elektritoide projekteeritakse maakaabliga kaitsetorus, toide saab alguse planeeritud hoonete elektrikilpidest.

4.5.2.2 Veevarustus, reovete- ja sadevetekanalisatsioon, soojusvarustus, gaasivarustus

Veevarustus:

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS KOVEK tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu käigus arvestati planeeringualale veehulgaks 1,5 m³ ööpäevas. Igale kinnistule projekteeriti veetorustiku liitumine olemasolevast Puiestee tee De110 PE veetorust (De 110 mm).

Planeeritava tänavamaal kavandada veevõrgu jaotustorustik ning samaaegselt rajada kinnistutele liitumispunktid-maakraanid, mis paiknevad ca 0,5–1,0 m kinnistu piirist väljaspool. Üksikelamute puhul nähakse ette igale elamule eraldi liitumispunkt-maakraan kinnistu piiri taga tänavamaa eraldusel.

Tuletõrje veevarustus:

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS KOVEK tehnilistele tingimustele.

Tuletõrjveevarustus on tagatud Tuletõrjvee mahutite kaudu. Mahutid:

- Puiestee ja Heki tee ristmik – mahuti 50 m³ .
- Pargi tee 1a – mahuti 50 m³

Ehitusprojektid kooskõlastada Saue Vallavalitsuse ja Päästeametiga.

Reovee kanalisatsioon:

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS KOVEK tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu käigus arvestati planeeringualale reoveehulgaks 1,5 m³ ööpäevas. Reoveetorustik kavandati Puiestee tee 8a kinnistu liitumispunkti.

Vajaduse korral tuleb rajada reoveepumpla Puiestee teel paikneva survekanalisatsioonitoruga De110 PE.

Kanalisatsioonitorustik projekteeritakse lahkvoolne; pinna- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei olnud lubatud.

Saju-, pinna- ja dreneaživete lahendus:

Sademe-, pinna- ja dreneaživete äravoolutorustikuga liitumise võimalus puudub. Võimalik lahendus leida koostöös vallavalitsuse vastavate spetsialistidega

Soojusvarustus:

Hoonete küttesüsteem lahendatakse järgmistes projekteerimise etappides.

4.5.3 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Transpordimaa laiendus on kavandatud krundi loodeossa. Parkimine on lahendatud oma krundil. Sissesõidulahendus on kavandatud võimalikult kompaktne, et sissesõiduteed võtaksid minimaalselt ruumi ning krundile jääks rohkem pinda hoonestuse ja haljastuse jaoks. Nimetatud alad tuleb katta betoonist sillutuskiviga, paksusega alates 8 cm.

Mõlemale üksikelamu krundile on kavandatud 3 parkimiskohta. Puiestee tee 8a ärimaale on kavandatud 20 parkimiskohta. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest.

4.5.4 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud – kinnistul paikneb endine sigalakompleksi hoone, mille kasutusotstarve on kavas muuta ning millest osa on ette nähtud lammutada. Ümbritsev ala on valdavalt hoonestamata ja seni intensiivselt kasutamata, mistõttu detailplaneering loob eeldused sihipäraseks ja läbimõeldud kasutuselevõtuks.

Puiestee tee on Valingu küla üks peamisi juurdepääsuteid ning planeeringuala paikneb nähtavas ja arenevas piirkonnas. Seetõttu on oluline kujundada tänavaruumi suhtes avatud ja hästi sidustatud ruumiline lahendus.

Parkimine on kavandatud lahendada igal elamukrundil krundi piires ning ärikrundil hoovis.

Tänavaruumi kujunduselementidena nähakse ette kõrghaljastus ja puuderivi juurdepääsutee äärde, et toetada inimõõtmelise ja rohekeskkonna kujunemist.

4.5.5 Planeeritud kitsendused

Tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks tuleb seada järgmised servituudid:

Krunt pos 1

- Servituudivajadus juurdepääsuservituut, 12x35m, Pos 2 kasuks.
- Servituudivajadus liitumiskilbile, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadus veetorustikule Pos 2 kasuks.
- Servituudivajadus reoveekanaliseerimisele Pos 2 kasuks.
- Servituudivajadus madalpinge kaabelliinile Pos 2 kasuks.

Krunt pos 2

- Servituudivajadus liitumiskilbile võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadus veetorustikule, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 3

- Servituudivajadus reoveekanaliseerimisele, 2+2m, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadus veetorustikule, 2+2m, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 4

- Servituudivajadus veetorustikule, 2+2m, võrguvaldaja kasuks.

- Avalikult kasutatav tee.

4.5.6 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringulahendus toetab Saue valla üldplaneeringus määratud tiheasustusosalal seatud eesmärgi. Planeeritav hoonestus vastab oma mahuliselt ja funktsionaalselt iseloomult pereelamumaa juhtotstarbega alale ning arvestab planeeringualale seatud krundijaotuse, juurdepääsude, haljastuse ja ehitusõiguse põhimõtetega.

Planeeringuala paikneb Valingu küla arenevas servaalas, kus uued üksikelamud ja ärihoone täiendavad olemasolevat asustusstruktuuri ning kujundavad terviklikumat ruumilist ilmet.

Kavandatud haljastus, sh kõrghaljastusega roheala aitavad kujundada jalakäijasõbralikku ruumi ning tugevdavad sidusust nii elamualade kui ka avaliku ruumi vahel. Planeeringu elluviimisel paraneb piirkonna visuaalne kvaliteet ja funktsionaalne kasutatavus, mis loob eeldused kvaliteetseks ruumiliseks arenguks.

4.5.7 Kavandatu mõju lähipiirkonnale ja selle arenguvõimalustele

Kavandatud detailplaneeringul on piirkonna ruumilisele keskkonnale positiivne mõju, kuna tegemist on seni vähekasutatud ala sihipärase arendamisega. Planeeringuga on arvestatud ümbruskonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus seatud tingimustega – sh hoonete lubatud kõrguse, mahu, otstarbe ja paiknemisega.

4.5.8 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringu alusel luuakse avalik haljasala, mis teenindab lisaks tulevastele elanikele ka ümbruskonda. Juurdepääs luuakse elamute tarbeks, haljasala on avalikuks kasutuseks.

Planeeritav transpordi- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt antakse avalikku kasutusse ning toetab kogukonna vajadusi. Ärihoone paigutamine Puiestee tee äärde võimaldab mitmeotstarbelist kasutust, säilitades samas kooskõla elamupiirkonna rahuliku iseloomuga. Planeeringuga edendatakse läbimõeldud ja tasakaalustatud ruumilist arengut, kus äri- ja avalikud alad moodustavad ühtse, avalikke huve arvestava terviku.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDEID

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hooned tuleb kavandada hoonestusalas (vähemalt 4m krundipiirist), mis võimaldab haljastuse ja liikumisala integreerimist.
- Elamute ja aiamajade naabrusesse ei tohi reeglina ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid;
- Ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb üldjuhul kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust.
- Haljastuses tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke.
- Piire h=1,5m.

5.2 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Detailplaneeringuala lõunaosas asub ehitisregistri andmetel olemasolev sigalakompleksi hoone (ehitisregistri kood 116021271), millest vare osa jääb kavandatava elamumaa krundi (eskiisil märgitud kinnistu 1) alale. Vastavalt planeeringu tingimustele tuleb see vare lammutada. Olemasoleva hoone ülejäänud osa kasutusotstarve muudetakse ärihooneks. Hoone dokumentatsioon tuleb korrastada ehitisregistris ning tagada selle vastavus kehtivatele normidele.

Muudetud kasutusotstarbega hoones on keelatud tegevused, mis võivad tekitada müra, lõhna, vibratsiooni või muid häiringuid, mis kanduvad naaberkiinistutel paiknevate eluhooneteni ning häirivad seal elavaid inimesi.

Kõik lammutamise ja ümberehitamisega seotud tööd tuleb teostada vastavalt kehtivatele ehitusnormidele, nõuetekohase projektdokumentatsiooni alusel ja kooskõlastatult pädevate asutustega.

5.3 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojektid kooskõlastada kõikide võrguvaldajatega ja teha koostööd projekteerimise käigus.

Pos 4 alal tuleb kõigi ehitusega seotud kaevetööde teostamisel, nii mälestise kaitsevööndis kui ka sellest väljaspool, arvestada võimalusega, et tööde käigus võivad ilmneda arheoloogilised leiud või arheoloogiline kultuurikiht. Vastavalt Muinsuskaitseadusele (§ 31 lg 1, § 60) on leiu avastamisel kohustuslik tööd viivitamatult peatada, jätta leid selle avastamiskohta ning teavitada viivitamata Muinsuskaitseametit.

5.4 Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitustegevuse alguses tuleb ehitusalalt koorida huumusmuld ja ladustada see ehitusala läheduses, et seda saaks hiljem kasutada haljastuse rajamiseks ning tallamiskahjustuste likvideerimiseks. Kasvupinnas tuleb koorida ja ladustada eraldi ning kasutada sama kinnistu piires haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase käitlemine tuleb korraldada vastavalt kehtivatele jäätmekäitlusnõuetele, kasutades vastavat jäätmeluba omavat ettevõtet.
- Parkimisalade ja hoonesiseste garaažide põrandavesi tuleb juhtida reoveekanaliseerimisele, vältimaks reostuse sattumist keskkonda.
- Hoones tuleb tagada Rahvatervisehoiu seaduses § 16 väljatoodud valdkonna eest vastutava ministri määrusega esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

5.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

- Tehnoõrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.
- Planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et olemasolev AS Kovek torustik toimiks häireteta.

5.5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohti võib ehitusprojekti täpsustada.

5.5.2 Elektrivarustus

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Elektri kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt liitumistingimustele.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada

liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.5.3 Tänavavalgustus

- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada võrguvaldajaga.
- Välisvalgustuse toide projekteerida maakaabliga kaitsetorus alates planeeritud hoone elektrikilbist.

5.5.4 Sidevarustus

Nõuded puuduvad, liitutakse 5G võrguga.

5.5.5 Soojusvarustus

· Kõikide positsioonide küttespsteem lahendatakse järgmistes projekteerimise etappides.

5.5.6 Gaasivarustus

· Nõudeid pole, gaasivarustust ei looda.

5.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

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.

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised radoonitõkestusnõuded:

- Kuna planeeringuala asub piirkonnas, kus võib esineda keskmist või kõrget radoonisisaldust pinnases ja siseõhus, tuleb ehitusprojektide koostamisel rakendada ehituslikke radoonikaitse meetmeid vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhenditele ning Eesti standardile EVS 840:2023 "Ehitiste projekteerimine. Radooniohutu hoone projekteerimine ja ehitamine".
- Hoone ehitusel tuleb kasutada radoonitõkestussüsteeme, radoonikaevusid ning radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb tagada hoones nõuetele vastav ventilatsioon. Soovitav on radooni hoonesse

sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Nende tingimuste täitmisel on võimalik tagada hoones madal radoonitase. Kui teostatakse radooni mõõtmine, siis on võimalik neid tingimusi leevendada vastavalt standarditele.

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised müratõkestusnõuded:

- Hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.
- Hoonete kavandamisel võib müra hindamisel lähtuda piirväärtuse nõuetest ning piirväärtuse ületamisel tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse Eesti Standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6 on toodud liikluse müra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

Tabel 6. Liikluse müra normtasemed elamutes, ühiskasutusega hoonetes EVS 842:2003 järgi.

| Hoone ja ruum | Päev | Õö |
|--------------------------------------|---------|----|
| Elamu | | |
| Elu-, magamisruumides | 35 | 30 |
| Büroo- ja haldushoone | | |
| Kabinettides, nõupidamisruumides | 35 | |
| Avatud plaanilahendusega tööruumides | 40 | |
| Kaubandus- ja teenindusettevõtte | | |
| Müügisaalides, teenindusruumides | 50 (45) | |
| Sööklates, baarides ja restoranides | 45 | |

- Vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelile 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest“, tuleb Puiestee tee poolisel küljel, kus liiklusest tingitud müra võib olla kõrgem, tagada järgmised miinimumnõuded välispiirete ühisisolatsioonile:
 - bürooruumide puhul $R'_{tr,s,w} \geq 35$ dB
 - eluhoonete puhul $R'_{tr,s,w} \geq 45$ dB
 Neid väärtusi tuleb vajadusel korrigeerida sõltuvalt konkreetse ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.
- 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.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutavad aknakonstruktsioonid või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müra ruumis oleks ületatud.

6. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu järgi asub kavandatav detailplaneeringuala tiheasustusalas ning selle maa-ala juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeeritavad elamukrundid paiknevad vastavalt pere- ja ridaelamumaa sihtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.4 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks, et tiheasustusalal liitutakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemidega ning tagatakse kavandatava liikluskoormuse jaoks sobiv juurdepääs avaliku teedevõrgu kaudu. Samuti on uue hoonestuse kavandamisel oluline, et vähemalt 20% elamualast oleks avalik ruum, mis sobib jalakäijatele — näiteks haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed või avatud õuealad vastavalt valla üldplaneeringu alapeatükile 4.4, kus on kirjas, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduses nähakse ette olemasoleva ärihoone säilitamine pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal. Tegemist ei ole uue ärihoone kavandamisega, vaid olemasoleva hoonestuse jätkuva kasutamise võimaldamisega. Selline lähenemine on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus sätestatud põhimõttega, mille kohaselt tuleb võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele. Üldplaneeringu kohaselt tuleb vältida maakasutusotstarvete ranget eraldamist ning soodustada mitmeotstarbelise ja funktsionaalselt paindliku asustuse kujunemist. Samuti rõhutatakse erinevate funktsioonide integreerimist ning olemasoleva hoonestuse säilitamist, mis toetab säästlikku maakasutust ja vähendab ruumilist killustumist. Nimetatud põhimõtetest lähtuvalt on põhjendatud olemasoleva ärihoone säilitamine elamuala koosseisus, kuna see aitab kaasa piirkonna funktsionaalse mitmekesisuse kujunemisele.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutuse lahendus

Planeeringu alusel rajatavad hooned Pos 1 ja Pos 2 on I kasutusviisiga. Pos 3 olemasolev hoone on II kasutusviisiga (võib asendada ka I kasutusviisiga hoonega).

Hoonetevahelised tuleohutuskujad on tagatud.

Päästetööde tagamiseks on kinnistul vähemalt üks enam kui 3,5 meetri laiune juurdepääs.

Tuletõrjerveearustus on tagatud Tuletõrjeeve mahutite kaudu.

Mahutid:

- Puiestee ja Heki tee ristmik – mahuti 50 m³
- Pargi tee 1a – mahuti 50 m³

7.2 Lähtedokumendid

- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".
- Eesti Vabariigi Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Siseministri määrus nr 10, 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord"

7.3 Planeeringulahenduse vastavus siseministri määrusele nr 17, 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"

Planeering loob aluse kõigi tuleohutusnõuete täitmiseks vastavalt seadusele ja sellest tulenevatele rakendusaktidele.

7.4 Planeeringulahenduse vastavus Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

Planeeringu alusel on veevarustus kavandatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Planeeringus on ette nähtud tuletõrje veevarustuse lahenduste väljatöötamine ehitusprojektides.

7.5 Planeeringulahenduse vastavus siseministri määrusele nr 10, 18.02.2021 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord"

Planeering loob aluse kõigi tuleohutusnõuete täitmiseks vastavalt seadusele ja sellest tulenevatele rakendusaktidele.

8. MUINSUSKAITSEAMETI NÕUDED

Muinsuskaitseamet teavitas, et planeeringuala hõlmab väikese osa arheoloogiamälestise asulakoha (reg-nr 18972) kaitsevööndist. Kuigi arheoloogiline uuring näitas, et kultuurkiht kaitsevööndi alale ei ulatu, tuleb kõigil kaevetöödel olla tähelepanelik võimalike arheoloogiliste leidude suhtes. Tööd tuleb katkestada ja Muinsuskaitseameti teavitada juhul, kui leitakse arheoloogilisi esemeid või kultuurkihti. Samuti soovitatakse säilitada 2016. aastal avastatud lohukivi oma praeguses asukohas ning vältida selle lähiümbruses (kuni 15 m) suuremahulisi kaevetöid. Lisaks tuleb projekti tiitellehele märkida arheoloogiamälestise kaitsevööndi olemasolu ning asendiplaanile kanda mälestise ja kaitsevööndi ulatus.

Detailplaneeringu koostamisel ja edasises projekteerimises on Muinsuskaitseameti tingimustega arvestatud. Asendiplaanile on kantud lohukivi. Kaevetööde planeerimisel on välditud lohukivi vahetus ümbruses ulatuslikke mullatöid, ning objekt kavandatakse nii, et vajadusel saab lohukivi väärtusliku objektina eksponeerida. Töötajatele ja töövõtjatele on edastatud juhised arheoloogiliste leidude ilmnemisel tegutsemiseks vastavalt seadusele. Tugiplaanile ja projekti dokumentatsiooni tiitellehele on kantud arheoloogiamälestise kaitsevööndi info.