

Töö nr: 06/21  
Huvitatud isik: Hans Anion  
[hans0915@gmail.com](mailto:hans0915@gmail.com)  
+372 56805 244  
Planeeringu ID: 126272  
Planeeringu koostamise korraldaja:  
Saue Vallavalitsus

## Vanamõisa küla Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:  
**RUUM JA MAASTIK OÜ**  
Väike-Ameerika 8  
10129 Tallinn  
reg. number: 11038715  
Kontaktisik: **Maarja Zingel**  
maastikuarhitekt (EMÜ 001438)  
ruumilise keskkonna planeerija (167451)  
muinsuskaitseameti tegevusluba (VS 607/2012)  
kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)  
Tel: +372 52 242 92  
[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Tallinn  
2025

## Sisukord

<b>SISUKORD</b>	<b>1</b>
<b>I MENETLUSDOKUMENDID</b>	<b>2</b>
<b>II SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
<b>1. Eesmärk</b>	<b>3</b>
<b>2. Koostamise alused</b>	<b>3</b>
2.1 Kehtiv üldplaneering	3
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	3
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	3
2.4 Uuringud	3
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused	3
<b>3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega</b>	<b>4</b>
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	4
<b>4. Lahenduse idee kirjeldus</b>	<b>5</b>
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	6
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	7
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
<b>5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus</b>	<b>9</b>
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	9
5.1.1 Veevarustus	9
5.1.2 Tuletõrjerveevarustus	9
5.1.3 Reovee kanalisatsioon	9
5.1.4 Sademevee kanalisatsioon	10
5.2 Elektrivarustus	10
5.3 Tänavavalgustus	10
5.4 Sideühendus	11
5.5 Soojusvarustus	11
<b>6. Keskkonnakaitse abinõud</b>	<b>11</b>
<b>7. Kuritegevuse ennetamine</b>	<b>11</b>
<b>8. Kitsendused. Servituutide vajadus</b>	<b>11</b>
<b>9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</b>	<b>12</b>
<b>10. Planeeringu realiseerimise võimalused</b>	<b>13</b>
<b>11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele</b>	<b>14</b>
<b>III LISAD</b>	<b>15</b>
<b>IV JOONISED</b>	<b>16</b>
<b>V KOOSTÖÖ, KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED. KOOSKÕLASTUSLISAD</b>	<b>17</b>

## I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 18.10.2021
2. Saue Vallavalitsuse 07.02.2024 korraldus nr 97 detailplaneeringu algatamine
3. Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimiseha sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta
4. Saue Vallavalitsuse korraldus 25.juuni 2025 nr 552 Vanamõisa küla Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu avalikustamine ja vastuvõtmine
5. Vanamõisa küla Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu avalikustamine ja vastuvõtmine. Kiri 03.07.2025 nr 5-1/1/2024-32 puudutatud isikutele

## II Seletuskiri

### 1. Eesmärk

Planeeringuala asub Saue vallas Vanamõisa külas. Planeeringuala suuruseks on ca 7,06ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- planeeringuala kinnistute jagamine elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks;
- moodustatud kruntidele maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- moodustatud elamumaa krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### 2. Koostamise alused

#### 2.1 Kehtiv üldplaneering

Saue valla üldplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal pere- ja ridaelamu juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneering näeb ette üksikelamu kruntide suuruseks 1200-2400 m<sup>2</sup> ja uute kaksikelamu kruntide suurus peab üldjuhul olema 2000-3000 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskusest äärealade suunas ning täisehituse protsendiks 25% ja avaliku ruumi osakaaluks 20%. Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

#### 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Saue Vallavalitsuse 07.02.2024 korraldusega nr 97 on algatatud Vanamõisa küla Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneering (vt. menetluskohandused).

#### 2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

#### 2.4 Uuringud

Planeeringuala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2021. aastal. Mõõdistuse koostas OÜ Nivello, töö nr T2145.

#### 2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeringuala kitsendused:

- Vanamõisa maaparandussüsteemi eesvoolu (4109580020220) ehituskeeluvöönd (50m);
- Vanamõisa maaparandussüsteemi eesvoolu (4109580020220) piiranguvöönd (100m)
- Elektri õhuliinid (kaitsevöönditega 25 ja 10m); Sideehitise kaitsevöönd (1m);
- Keila-Tallinn raudtee sanitaarkaitsevöönd (120m)
- Allika (VEE4101100) kalda veekaitsevöönd (10m), ehituskeeluvöönd (25m); piiranguvöönd (50m)
- Raudtee kaitsevöönd (30m).

### 3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud katastriüksused paiknevad Saue vallas Vanamõisa külas. Planeeringuala piirneb idast kehtestatud Õiepõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ning osaliselt kehtestatud Õismäe-III ja Õismäe-IV maaüksuste detailplaneeringuga. Kehtestatud Õiepõllu detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks katastriüksuseks, millest põhjapoolne jääb maatulundusmaaks ja lõunapoolne määratakse elamumaaks. Lõunast külgneb ala Välja tee transpordimaadega, kust on tagatud ka alale juurdepääs. Põhjasuunal paiknevad hoonestamata maatulundusmaad ning läänes hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad. Planeeringuala lähedal on Keila-Tallinna 83,7-87,2 km raudtee, arvestada raudtee kaitsevööndiga, mille laius on määratud ehitusseadustiku (EhS) §73 lõikes 1 ning raudtee kaitsevööndis kehtivate piirangutega vastavalt EhS §-des 70,73 toodule.

Planeeringualaga piirnevad järgmised kinnistud:

aadress	katastritunnus	maakasutus	sihtotstarvekinnistu suurus
Rajapõllu	72701:002:2139	maatulundusmaa 100%	46445 m <sup>2</sup>
Õiepõllu tee 3	72501:001:1594	elamumaa 100%	10139 m <sup>2</sup>
Õiepõllu tee 5	72501:001:1593	maatulundusmaa 100%	11073 m <sup>2</sup>
Õisu	72701:002:1954	maatulundusmaa 100%	21961 m <sup>2</sup>
Välja tee L8	72701:002:1913	transpordimaa 100%	1122 m <sup>2</sup>
Välja tee L7	72701:002:1911	transpordimaa 100%	1023 m <sup>2</sup>
Uuesauna	72701:002:1905	maatulundusmaa 100%	26856 m <sup>2</sup>
Saunavahi	72701:002:0858	elamumaa 100%	3008 m <sup>2</sup>
Põlluvälja	72701:002:0901	maatulundusmaa 100%	82300 m <sup>2</sup>

#### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala paikneb Vanamõisa küla lõunaosas Saue linnaga piirnevas osas. Planeeritud maa-ala hõlmab nelja kinnistut.

Aadress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Suurus, m <sup>2</sup>
Kooli	72701:002:1909	maatulundusmaa 100%	20 666
Lootuse	72701:002:0060	maatulundusmaa 100%	5 676
Põllukõrre	72701:002:0061	maatulundusmaa 100%	22 711
Heinariistiku	72701:002:1912	maatulundusmaa 100%	21 584

Kinnistud on eraomandis. Vastavalt Ehitisregistri andmetele on planeeritav ala hoonestamata.

Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Välja teelt. Planeeringuala läbivad tehnovõrkude koridorid, alale ei ole rajatud liitumisi tehnovõrkudega.

Planeeringuala on kaetud rohttaimestikuga, hajusalt kasvab alal puid ja põõsaid. Planeeringualale ulatub maaparandussüsteemi eesvool üle 25 km<sup>2</sup> kalda ehituskeeluvöönd (50m) ja kalda piiranguvöönd (100m), mis tuleneb looduskaitseadusest.

Õiepõllu tee 5 katastriüksuse (72501:001:1593) omanik omab kuni sadat mesitaru, mistõttu tuleb arvestada olukorraga, kus mesilased võivad lähipiirkonnas sh planeeringuala läheduses tegutseda. Soovitav on säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust, et sundida mesilasi lennul kõrgemale tõusma.

## 4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa maakasutusega kinnistutest kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine moodustatud elamumaa kruntidele üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks elamumaa kruntidele moodustatakse transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid. Transpordimaa krundilt on juurdepääs planeeritud elamumaa ja üldkasutatava maa kruntidele. Transpordimaa krunt loob võimaluse ühendusteede planeerimiseks ka naaberkinnistutele.

Planeeritud on kolm üldkasutatava maa krunti, üks transpordimaa krunt ning 22 elamumaa krunti. Detailplaneeringu ala väljaarendamiseks on ala jagatud kaheks etapiks. Etapiviisilise väljaarendamiseks on sõlmitud haldusleping ning kokkulepped huvitatud isiku ja Saue Vallavalitsuse vahel.

Positsioon nr 9 on jäetud võimalus ühe-/või kahepereelamu rajamiseks.

Planeeritud teedevõrgustik on juurdepääsuga avaliku kasutusega Välja teelt. Moodustatud üldmaa krundid paiknevad elamumaa kruntide tulevastele elanikele jälgikäigu kaugusel. Üldkasutatava maa krundile on võimalik rajada mänguväljakuid ja väiksemaid spordiväljakuid. Pos nr 12 ja 13 elamumaa maakasutusega krunti läbiv elektriõhuliin ja sellest tulenev kitsendus on võimalik detailplaneeringu koostamisel vähendada kui asendada see koostöös võrguvaldajaga maakaabelliiniga.

Detailplaneering näeb ette teedevõrgustiku ühendamist naaberkinnistutega, tupikteid ei ole kavandatud. Kavandatud on ajutine avalikuks kasutamiseks mõeldud ümberkeeramise võimalus pos nr 26 krundi põhjaosas. Ümberkeeramisplosi vajadus puudub või likvideeritakse kui põhja poolt on olemas ühendus 11186 Tutermaa-Vanamõisa teega.

Teemaa laiused on 13 meetrit.

Kavandatud transpordimaa krunt arvestab arendaja kohustusega projekteerida ja välja ehitada kergliiklustee piki Välja teed (Välja tee L7, Heinaristiku, Õisu ja Preediku katastriüksustel) alates Kooli katastriüksuse peale- ja mahaõidust kuni Välja kergtee L9 katastriüksusel olemasoleva kergliiklusteeni.

Enne detailplaneeringu teises etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist peab planeeringualale olema tagatud teine avaliku tee juurdepääs lääne poolt Põlluvälja ja Suurepõllu detailplaneeringuala kaudu või põhja poolt Tutermaa-Vanamõisa teelt. Kui läänepoolne ühendus on olemas, aga põhjapoolne ühendus puudub, tuleb planeeringuala põhjaossa nelja krundi (pos. nr 14-17) tarbeks rajada ajutine avalikuks kasutamiseks mõeldud ümberpööramisplats suurusega 12x12 m. Lisaks tuleb valmis ehitada teise etapi kruntide ligipääsuks vajalikud siseteed ja nende teenindamiseks vajalik tehniline infrastruktuur ning taotleda eelnimetatud rajatistele kasutusload.

Põhja poole suunduva perspektiivse tee rajamiseks jäetakse detailplaneeringus kolm võimalust:

- Rajapõllu ja Laugu arendajal tekib vastav kohustus pärast Rajapõllu ja Laugu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist (juhul kui see sinna kehtestatakse) planeeringu ellu viimisel;
- Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku arendajal on võimalus rajada teine juurdepääsutee Rajapõllu ja Laugu kinnistute kaudu kokkuleppel kinnistu omanikuga, kui mingil põhjusel pole võimalik tekitada juurdepääsu Suurepõllu ja Põlluvälja planeeringu kaudu (nt Suurepõllu ja Põlluvälja planeeringut ei viida ellu);
- Vallal on igal ajahetkel soovi korral õigus omandada tee jaoks vajalik maa vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele, kui vald mingil põhjusel soovib rajada perspektiivse tee.

Hoonestatavad elamumaa krundid paiknevad Välja teest kaugemal, analoogselt Paju tee lahendusele, kavandatud hoonestusalad ei paikne raudtee 120m sanitaarkaitsevööndis. Elamumaa kruntide suurused on vahemikus 1504 – 2992 m<sup>2</sup>.

Positsioon nr 3-5 kruntidel paikneb osaluselt puistuala. Ehitusprojektis tuleb täpsustada hoonestusalas paiknevad väärtuslikud puud ning võimalusel need säilitada. Positsioon nr 22 krundi puistuala paikneb üldkasutataval maal ning see säilib tervikuna.

## 4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeringuala hõlmab nelja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust:

Kooli (72701:002:1909), suurusega 20 666 m<sup>2</sup>

Lootuse (72701:002:0060), suurusega 5676 m<sup>2</sup>

Põllukõrre (72701:002:0061), suurusega 22 711 m<sup>2</sup>

Heinaristiku (72701:002:1912), suurusega 21 584 m<sup>2</sup>

Planeering näeb ette maatulundusmaa katastriüksuste jagamise kahekümne kuueks krundiks:

kahekümne kaheks elamumaa, kolmeks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks. Elamumaa kruntide laiuseks on kavandatud vähemalt 30 meetrit.

## Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

- et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskaja;
- hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojekti määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
- kruntide täisehituse protsendiks on määratud 25%;
- lubatud on ehitada üks maa-alune korrus krundi ehitisealuse pinna ulatuses;
- üldkasutatava – ja tootmismaa krundile pos nr 22 on kavandatud ehitusõigus kanalisatsiooni pumppla ehitamiseks.

Määratud on ehitusõigus elamumaa kruntidele pos nr 2-21, 23 ja 24.

## Ehitusõigus

Pos. nr.	krundi suurus (m <sup>2</sup> )	hoonete ehitisealune pind kuni (m <sup>2</sup> )	hoonete maapealne korruselise kuni (põhihoone/abihooone)	hoonete arv krundil (põhihoone/abihooone)	põhihoone kõrgus kuni (m)	abihoonete kõrgus kuni (m)	hoonete maapealne suletud brutopindade summa kuni (m <sup>2</sup> )
2	1511	370	2/1	1/2	9	5	660
3	1504	370	2/1	1/2	9	5	660
4	1657	410	2/1	1/2	9	5	720
5	1732	430	2/1	1/2	9	5	760
6	1721	430	2/1	1/2	9	5	760
7	1728	430	2/1	1/2	9	5	760
8	1626	410	2/1	1/2	9	5	720
9	2992	750	2/1	1/2	9	5	1400
10	1797	450	2/1	1/2	9	5	800

11	1913	480	2/1	1/2	9	5	860
12	2012	500	2/1	1/2	9	5	900
13	2024	500	2/1	1/2	9	5	920
14	2019	500	2/1	1/2	9	5	920
15	2014	500	2/1	1/2	9	5	900
16	2028	500	2/1	1/2	9	5	900
17	2112	530	2/1	1/2	9	5	960
18	1780	440	2/1	1/2	9	5	800
19	1583	390	2/1	1/2	9	5	700
20	1691	420	2/1	1/2	9	5	740
21	1614	400	2/1	1/2	9	5	700
22	8862	20	-/1	-/1	-	4	20
23	2207	550	2/1	1/2	9	5	1000
24	2371	590	2/1	1/2	9	5	1080
<b>kokku</b>		<b>10370</b>					<b>18640</b>

Hoonete ehitusõigust ei kavandata üldkasutatava maa krundile positsioon nr 1 ja 25 ning transpordimaa krundile positsioon nr 26.

## Arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned. Kruntidele ehitatavad põhihooned ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

Elamumaa krundile on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 meetrit ja kuni 2 abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 meetrit. Lisaks on krundile lubatud püstitada kuni 2 väikeehitist (ehitisealune pind kuni 20m<sup>2</sup>). Väikeehitised peavad paiknema kavandatud hoonestusalas.

Kruntidele on lubatud rajada piirdeaiad. Piirde kõrguseks kuni 1,5 meetrit. Piirdeaed peab sobituma hoonete arhitektuurse stiiliga.

## 4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale juurdepääs on avaliku kasutusega Välja teelt. Planeeritud elamumaa kruntidele juurdepääsuks on moodustatud transpordimaa krunt positsioon nr 26. Transpordimaale rajatav juurdepääsutee on avaliku kasutusega.

Planeeritud teed ning tänavamaa on ühendatud naaberkinnistutega sidusa teedevõrgustiku loomiseks.

Detailplaneeringu põhijoonisel on markeeritud planeeringu sisetee (pos nr 26) perspektiivne jätkumine Saue valla üldplaneeringus märgitud peatänavaga (kulgeb piki Pihuoja kraavi). Üldplaneeringus märgitud peatänav hakkab kulgema Vana-Tutermäa (Tutermäa-Vanamõisa) teeni.

Detailplaneeringu joonistel märgitud ida- ja lääne suunalised tänavad, mis lõppevad perspektiivselt Õisu (72701:002:1954) ja Uuesauna (72701:002:1905) katastriüksuste piiril, peavad tulevikus ühenduma Õisu ja Uuesauna detailplaneeringutes kavandatavate teedega, et tekiks terviklik teedevõrgustik.

Elamumaa krundi normatiivsed parkimiskohad on kavandatud krundile.



Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada parkimine moodustatud krundil vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile.
- tänavamaal ei ole parkimine lubatud.
- pos nr 22 krundi parkimiskohtade vajadus täpsustatakse hilisemal projekteerimisel.

**Parkimisnormi arvutus** (väike-elamute ala EVS tabel 9.2):

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus krundi kohta	planeeritud parkimiskohti krundil
2-8	eramu	3	3
9*	paariselamu	6	6
10-21, 23, 24	eramu	3	3
kokku		69	69

\*- kui pos nr 9 krundile ehitatakse üksikelamu, siis parkimise vajadus on 3

### 4.3 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Planeeringuala on suures osas looduslik rohttaimestikuga kaetud ala, väikses osas kasvavad isekülvsed lehtpuud. Planeeritud elamumaa krundil enne väliruumi lahenduse koostamist hinnata puude seisund ja võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevad puud.

Kruntide väliruumi kujundamisel luua aiaosad, kus puudub vajadus tihedaks niitmiseks, külvata alale looduslikud õistaimed suurendades seeläbi piirkonna liigirikkust.

Krundi väliruumi lahenduse väljatöötamisel, mis piirnevad Õiepõllu tee 5 katastriüksusega on vajalik arvestada mesilastarude paiknemisega, krundi piiril säilitada ja istutada juurde kõrghaljastust, et mesilaste lennutrajektor oleks kõrgemal.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olme- ja biojätmete kogumiseks paigaldada konteinerid oma krundile, juurdepääsu lähedale. Biojätmeid võib ka nõuete kohaselt kompostida omal krundil (komposter). Jätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Suuremahulisi pinnasetöid ei ole ette nähtud teostada.

Planeeringu ellu rakendamisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistu maapinnast, vertikaalplaneeringu projekteerimisel ja pinnasetööde teostamisel lähtuda naaberkinnistu olukorrast.

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigis kehtivas normdokumentatsioonist. Kõik ehitustööd tuleb teha vastavuses allpool esitatud dokumentidega:

- a) Eesti Vabariigi seadused, valitsuse määrused ja otsused;
  - b) Kohalike võimuorganite otsused, kehtivad nõuded;
  - c) Järelevalve- ja kontrollorganite otsused ja juhised;
  - d) Eesti Vabariigis tööde teostamise ajal kehtivad standardid- kui ei ole teisiti määratud käesoleva töö seletuses või joonistel:
- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
  - Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutussnõuded“;
  - Siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
  - EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
  - EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
  - EVS 843:2016 Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud;
  - ÜVVKS seadus;
  - Ehitusseadustik.

Kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

### 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTS KOVEK 28.03.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

#### 5.1.1 Veevarustus

Kruntide veevarustuseks on planeeritud projekteerida De110mm tänavatorustik. Veevarustusega liitumiseks ja ringvõrguga ühendamiseks on üheks liitumispunktiks Vahtra tee 21 (72701:002:1146) kinnistu kõrval Vahtra teel (72701:002:1216) asuv veetorustik ja teiseks liitumispunktiks Välja tee L8 (72701:002:1913) asuv veetorustik. Liitumispunktidesse projekteeritakse kummikiilsiber. Kruntidele on planeeritud liitumispunktid (maakraan PE otstega) 0,5 kuni 1,0 m krundi piirist väljapoole. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

#### 5.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrje veevarustus kuni 10 l/s on võimalik tagada läbi veetorustikule projekteeritavate hüdrantide. Hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõudeid, tingimused ning kord“.

#### 5.1.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovee ära juhtimiseks on planeeritud isevoolne kanalisatsiooni tänavatorustik De160mm, reoveepumpla ja survetorustik koos voolurahustuskäevudega. Kruntidele on planeeritud kanalisatsiooni liitumispunktid (teleskoopsed liitumiskäevud läbimõõduga 400/315) kõrvuti veevarustuse liitumispunktidega. Kanalisatsioonitorustik on ette nähtud lahkvoolne. Planeeringuala reovesi kogutakse kokku planeeritud reoveepumplasse, mis asub pos. nr 22 krundil ning reoveepumplast survekanalisatsiooni kaudu liitumispunktini Vahtra tee 21 (72701:002:1146) kinnistu kõrval Vahtra teel (72701:002:1216) asuva kanalisatsioonitorustiku käevu. Pumpla luuk peab olema kaitstud teehooldusmasinate eest ja pumplal peab olema tagatud teenindusmaa paakautoga (täismass 40 t). Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

### 5.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Saju-, pinna- ja drenaaživete juhtimine reovee kanalisatsiooni ei ole lubatud. Saju-, pinna- ja drenaaživete ära juhtimine on võimalik planeeritava drenaažitorustiku kaudu olemasolevasse Pihuoja kraavi. Kraavi on lubatud juhtida ainult puhast sademevett, eelistatud on pinnasesse immutamine. Sademevett on soovitatav kasutada tulekustutusveena ja kastmisveena. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Vanamõisa külas Õiepõllu tee 5 (72501:001:1593) kinnistult kulgevad drenaažitorud ühendatakse rajatava sademevee süsteemiga ja lahendus kooskõlastatakse Õiepõllu tee 5 kinnistu omanikuga.

Elamute ehitusprojektides tuleb kavandada sademevee kasutamist majapidamises, näiteks kastmisveena, basseini/kümblustünnide täitmiseks vms. Oluline on lähtuda keskkonda ja veevarusid säästvast põhimõttest ja vähendada joogiveeks mõeldud taastumatu põhjavee kasutamist tehniliseks otstarbeks.

Pihuoja kraavi suunatavad liigveed peavad olema vastavuses Veeseaduse § 129 lg 5 alusel kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtusele.

### 5.2 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 26.03.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 469344.

Kruntide elektriga varustamiseks on kavandatud madalpinge maakaabelliinid 0,4kV, mis saavad toite olemasolevast alajaamast Meremehe:(Saue) baasil, mis asub Uuesauna kinnistul (72701:002:1905). Planeeritud on jaotus- ja liitumiskilbid kruntidel. Olemasolev, planeeringuala läbi õhuliin asendatakse maakaabelliiniga.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

### 5.3 Tänavavalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel, mis saab toite olemasolevast alajaamast Meremehe:(Saue) baasil, mis asub Uuesauna kinnistul (72701:002:1905).

Valgusreostuse vältimiseks:

- välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitatavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada;
- valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega;
- valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge;
- valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust;
- ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt;
- üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvat režiimis valgusteid.
- keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu;
- ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast;
- hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- kõik välisvalgustid peavad olema päeas ajal välja lülitatud;
- eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust;
- planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhi rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.

## 5.4 Sideühendus

Planeeritud sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 15.03.2024 tehnilistele tingimustele nr 38732876. Planeeritud sidekanalisatsiooni liitumine on võimalik olemasolevast Telia valguskaablite multitorustikust, mis kulgeb mööda Välja teed ja millega liitumine toimub Välja tee L8 (72701:002:1913) kinnistul. Planeeritud on liitumispunktid kruntidele. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

## 5.5 Soojusvarustus

Kavandatud elumumaa kruntide soojusvarustus on lokaalne ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Soojusvarustuse alternatiivide kaalumisel lähtuda tänapäevastest innovatiivsetest ja keskkonnasäästlikest lahendustest. Võimalikud küttelahendused on erinevad soojuspumbad, nt maasoojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad ja kombinatsioonid puuküttega (ahjud, kaminad), elektriküte. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katustele.

## 6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

## 7. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoone paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsu valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaia.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

## 8. Kitsendused. Servituutide vajadus

Olemasolevad kitsendused:

- 1) Kooli ja Heinaristiku katastriüksuseid läbib elektriõhuliin 35-110 kV (kõrgepingeliin) kaitsevööndiga 25 m;
- 2) Raudtee sanitaarkaitsevöönd (120 m);
- 3) Raudtee kaitsevöönd (30m);
- 4) Allika (VEE4101100) kalda veekaitsevöönd (10 m);
- 5) Allika (VEE4101100) kalda ehituskeeluvöönd (25 m);
- 6) Allika (VEE4101100) kalda piiranguvöönd (50 m);
- 7) Heinaristiku ja Kooli katastriüksusel paikneb veel sideehistis, mille kaitsevöönd on 1 m;
- 8) Kooli, Lootuse ja Põllukõrre katastriüksustele ulatub Vanamõisa maaparandussüsteemi eesvoolu (4109580020220) piiranguvöönd (100 m);
- 9) Lisaks ulatub Lootuse katastriüksusele Vanamõisa maaparandussüsteemi eesvoolu (4109580020220) ehituskeeluvöönd (50 m);
- 10) Põllukõrre katastriüksust läbib elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mille kaitsevöönd on 10 m;
- 11) Välja teel paiknevate ÜVK torustikega seotud kaitsevöönd (2m torustike keskteljest mõlemale poole).

Planeeritud kitsendused:

- 1) Planeeritud veetorustiku liitumiseks ja ringvõrguga ühendamiseks ja sidekanalisatsiooni ning tänavavalgustus maakaabli ühendamiseks olemasolevaga on planeeritud kitsendada Välja tee L8 (72701:002:1913) katastrit (1m torustiku/kaabli keskteljest mõlemale poole). Ala suurus ca 47 m<sup>2</sup>;
- 2) Tänavavalgustus maakaabli pikendamiseks mööda Välja teed on planeeritud kitsendada Õisu (72701:002:1954) ja Preediku (72701:002:1914) katastreid (1m kaabli keskteljest mõlemale poole). Ala suurus ca 234 m<sup>2</sup>;
- 3) Madalpinge maakaablite ja tänavavalgustuse maakaabli liitumiseks olemasoleva alajaamaga Meremehe:(Saue) baasil, mis asub Uuesauna kinnistul (72701:002:1905) on planeeritud kitsendus (1m kaablite keskteljest mõlemale poole). Ala suurus ca 463 m<sup>2</sup>;
- 4) Veetorustiku, survekanalisatsiooni ja drenaažitorustiku liitumiseks Vahtra tee 21 (72701:002:1146) kinnistu kõrval Vahtra teel (72701:002:1216) on planeeritud kitsendada naaberplaneeringu perspektiivset transpordimaad ja Vahtra tee kinnistuid (1m torustiku keskteljest mõlemale poole). Ala suurus ca 1695 m<sup>2</sup>;
- 5) Planeeritud kitsendus drenaažitorustik liitumiseks olemasoleva Õiepõllu tee 5 katastriüksusega (72501:001:1593). Kitsenduse suurus ca 271 m<sup>2</sup> (2m torustiku mõlemale poole).
- 6) Planeeritud kruntide liitumiseks elektriga, sidega, veetrassiga, reoveekanalisatsiooni trassiga ja drenaažitorustikuga ning tänavavalgustuskaablile on planeeritud kitsendused pos nr 26 transpordimaale (1m kaablite/torustike keskteljest mõlemale poole). Ala suurus ca 5500 m<sup>2</sup>;
- 7) Plan pos nr 11 krundile elektri posti ja maakaabli kitsendus, ala suurus 137 m<sup>2</sup>.

## 9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Elektrievi OÜ esitatud tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Kovek AS esitatud tingimus: vee- ja kanalisatsiooni teenuse kasutamine on võimalik peale veetöötlusjaama rajamist ja reovee torustiku rekonstrueerimist;  
Vee- ja kanalisatsiooni torustike ja rajatiste projekteerimise ja ehitamise kulud jäävad arendaja või kinnistuomanike kanda, kusjuures tuleb katta ka osaliselt uue veetöötlusjaama rajamise kulud ja reovee kanalisatsiooni torustike rekonstrueerimise kulud. AS Kovek peab vastavat rahalist kokkulepet (liitumislepingut) eelduseks detailplaneeringuala torustike tööprojekti tehniliste tingimuste väljastamiseks. Nimetatud kulude suurus selgub 2025.a. teisel poolaastal;
- Telia Eesti AS esitatud tingimus: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.  
Tööde teostamisel Sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Ehitustegevuse käigus tuleb arvestada mesilaste paiknemisega Õiepõllu tee 5 katastriüksusel (72501:001:1593). Kuna mesilaspere on talvitumise ajal mürale ja vibratsioonile vastuvõtlikumad, tuleb kommunikatsioonide rajamise ja paese pinnase lõhkumise tööd teostada suvisel ajal, vältimaks naaberkinnistul asuvates mesitarudes mesilasperede hukkumist.
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida tolmu kandumist Õiepõllu tee 5 katastriüksusel (72501:001:1593), kuna naaberkatastriüksusele leviv tolmu võib rikkuda istanduse marjasaagi. Ehitustegevuse käigus tuleb rakendada meetmeid, mis takistavad tolmu levikut naaberkinnistule.
- detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh. võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamist. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparemeetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

- 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](mailto:infra@evr.ee).

## 10. Planeeringu realiseerimise võimalused

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Tehnovõrkudele seatud servituudid on võrguvaldaja kasuks. Servituutide osas sõlmitakse lepingud tulevase kinnistuomaniku ja trassivaldaja vahel.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12.2.14/12/2024 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk) ja avalik ruum ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste tasuta võõrandamine vallale. Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

Enne detailplaneeringu esimeses etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist tuleb valmis ehitada esimese etapi kruntide ligipääsuks vajalikud siseteed ja juurdepääsuteed Välja tee L8-lt. Lisaks tuleb valmis ehitada esimese etapi kruntide teenindamiseks vajalik Tehniline infrastruktuur ning taodelda eelnimetatud rajatistele kasutusload.

Detailplaneeringu esimeses etapis projekteerida ja välja ehitada avalikuks kasutuseks ettenähtud kergliiklustee koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega piki Välja teed (Välja tee L7, Heinaristiku, Õisu ja Preediku katastriüksustel) alates Kooli katastriüksuse peale- ja mahaõidust kuni Välja kergtee L9 katastriüksusel olemasoleva kergliiklusteeni. Planeeritud kergtee rajada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardskivi, paksusega 5 cm), mille laius on vähemalt 2,5 m.

Enne detailplaneeringu teises etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist peab planeeringualale olema tagatud teine avaliku tee juurdepääs lääne poolt Põlluvälja ja Suurepõllu detailplaneeringuala kaudu või põhja poolt Tutermaa-Vanamõisa teelt. Kui läänepoolne ühendus on olemas, aga põhjapoolne ühendus puudub, tuleb planeeringuala põhjaossa nelja krundi (pos nr 14-17) tarbeks rajada ajutine avalikuks kasutamiseks mõeldud ümberpööramisplats suurusega 12x12 m. Lisaks tuleb valmis ehitada teise etapi kruntide ligipääsuks vajalikud siseteed ja nende teenindamiseks vajalik Tehniline infrastruktuur ning taotleda eelnimetatud rajatistele kasutusload.

Projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf 100% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja siseteed (katendi laius vähemalt 5 m) ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardskivi) kergliiklusteed (katendi laius vähemalt 2 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkavad kulgema Detailplaneeringualal.

Detailplaneeringus kavandatud avaliku ruumi katastriüksustele (üldkasutatava maa krundid, põhijoonisel märgitud pos 1, 22, 25) rajada laste spordi- ja mänguväljak vastavalt lepingu lisale 1 Tehnilised tingimused spordi- ja mänguväljakule ning jalgrattaparklad. Spordi- ja mänguväljakulahendus kooskõlastada valla avaliku ruumi spetsialistiga.

Arendaja kohustub planeeringuga määratud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse saamiseks tegema koostööd võrguvaldajaga ning asendama elamumaa (pos nr 11 – 13) krunte läbiva elektriõhuliini maakaabelliiniga.

Detailplaneeringus kavandatud avaliku ruumi (üldkasutatav maa) ja transpordimaa katastriüksused anda tasuta üle vallale.

## 11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

### Saue valla üldplaneering

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere-ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal arvestada sellega, 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. Lootuse katastriüksus piirneb lääne poolt Pihuoja peakraaviga, millel on Vanamõisa maaparandussüsteemi eesvoolust tulenev ehituskeeluvöönd 50 m, kuhu hoonestust ei kavandata. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 16 kohaselt on rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi arvestades üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### Planeering vastab:

- Planeerimisseadusele;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

### III Lisad

1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38732876
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 469344
3. Kovek Aktsiaselts tehnilised tingimused 28.03.2024

#### Koostöö lisad

Lisa 5.1	AS Kovek 24.04.2024
Lisa 5.2	Elektrilevi 30.04.2024 nr 9109986635
Lisa 5.3	Telia Eesti AS 03.06.2024 nr 38906879
Lisa 5.4	Põllumajandus- ja Toiduamet 11.09.2024 Nr 6.2-6/6901-1
Lisa 5.5	aktsiaselts Eesti Raudtee 09.10.2024
Lisa 5.6	Keskkonnaamet 27.09.2024 nr 6-2/24/2595-3
Lisa 5.7	Päästeamet 23.12.2024 nr 7.2-3.1/5839-3
Lisa 5.8	Õiepõllu tee 5 kinnistu omanik



## IV Joonised

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Kontaktvöönd
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 6	Illustreeriv joonis

## V Koostöö, kooskõlastused ja arvamused. Kooskõlastuslisad

nr	Arvamuse andja/kooskõlastaja	Kuupäev/nr	Arvamus	Koostöö nr	Planeerija kommentaar
1.	AS Kovek Taivo Kaus	24.04.2024	Kooskõlastatud	Lisa 5.1	
2.	Elektrilevi OÜ Marge Kasenurm	30.04.2024 Nr 9109986635	Kooskõlastatud tingimustel:  Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisa 5.2	
3.	Telia Eesti AS Dmitri Kirsanov	03.06.2024 Nr 38906879	<p>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitiste ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõutele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõutest:  <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale/maaomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale/maaomanikule/juhendid</a>.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.</p> <p>Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kuni 02.06.2025</p>	Lisa 5.3	Nõuded lisatud ehitusprojekti koostamiseks  P.9
4.	Põllumajandus- ja Toiduamet Sulev Taul	11.09.2024 Nr 6.2-6/6901-1	Terviktekst vt lisa 5.4  Detailplaneeringu materjalidega tutvumisel selgus, et projektalal asub endine maaparandussüsteemi drenaaž, mida ei käsitleta maaparandusseaduse mõistes maaparandussüsteemina, seega tulenevalt maaparandusseadusest §50 lg 1 puudub Põllumajandus- ja Toiduametil õiguslik alus kooskõlastuse väljastamiseks.	Lisa 5.4	
5.	aktsiaselts Eesti Raudtee Imre Reipõld	09.10.2024 Nr 21-1/4174-1	Terviktekst vt lisa 5.5  Kuna detailplaneeringuala piirneb Töö pst 14//Keila -Tallinn 83,7-87,2 km katastriüksusega (72703:001:0191) ning jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse, kooskõlastab aktsiaselts Eesti Raudtee detailplaneeringu lahenduse	Lisa 5.5	Tingimused lisatud seletuskiri p.3, 5.3 ja 9

			<p>alljärgnevate tingimustega: 1.arvestada raudtee kaitsevööndiga, mille laius on määratud ehitusseadustiku (EhS) §73 lõikes 1 ning raudtee kaitsevööndis kehtivate piirangutega vastavalt EhS §-des 70,73 toodule.</p> <p>2.planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhi rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel</p> <p>3.detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh. võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamist. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparemeetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.</p> <p>4.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 <a href="mailto:infra@evr.ee">infra@evr.ee</a></p>		
6.	Keskkonnaamet Helen Manguse	27.09.2024 nr 6- 2/24/2595- 3	<p>Terviktekst vt lisa 5.6</p> <p>Arvamus.</p> <p>..hetkel on kavandatud kooskõlas LKS-ga, kuid korrigeerida tuleb ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi põhjust seletuskirjas</p>	Lisa 5.6	Seletuskirja p. 2.5 on täpsustatud
7.	Päästeamet Kirill Nimtšuk	23.12.2024 nr 7.2- 3.1/5839-3	Päästeametil puuduvad Vanamõisa küla Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (tuletõrjeevarustus) osas ettepanekud või vastuväited.	Lisa 5.7	
8.	Õiepõllu tee 5 kinnistu Ilmar Norak	11.10.2024	e-kirjad	Lisa 5.8	Saue Vallavalitsus on vastused edastanud