**Töö nr: 06/21**

**Huvitatud isik:** Hans Anion

 hans0915@gmail.com

 +372 56805 244

**Planeeringu ID:** 126272

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

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

ruumilise keskkonna planeerija

maastikuarhitekt

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2024

# Sisukord

[Sisukord 1](#_Toc164685025)

[I Menetlusdokumendid 2](#_Toc164685026)

[II Seletuskiri 3](#_Toc164685027)

[1. Eesmärk 3](#_Toc164685028)

[2. Koostamise alused 3](#_Toc164685029)

[2.1 Kehtiv üldplaneering 3](#_Toc164685030)

[2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne 3](#_Toc164685031)

[2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused 3](#_Toc164685032)

[2.4 Uuringud 3](#_Toc164685033)

[2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused 3](#_Toc164685034)

[3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega 4](#_Toc164685035)

[3.1 Olemasoleva olukorra analüüs 4](#_Toc164685036)

[4. Lahenduse idee kirjeldus 5](#_Toc164685037)

[4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused 6](#_Toc164685038)

[4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted 7](#_Toc164685039)

[4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 8](#_Toc164685040)

[4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 8](#_Toc164685041)

[5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus 9](#_Toc164685042)

[5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 9](#_Toc164685043)

[5.1.1 Veevarustus 9](#_Toc164685044)

[5.1.2 Tuletõrjeveevarustus 9](#_Toc164685045)

[5.1.3 Reoveekanalisatsioon 9](#_Toc164685046)

[5.1.4 Sademeveekanalisatsioon 10](#_Toc164685047)

[5.2 Elektrivarustus 10](#_Toc164685048)

[5.3 Tänavavalgustus 10](#_Toc164685049)

[5.4 Sideühendus 10](#_Toc164685050)

[6. Keskkonnakaitse abinõud 11](#_Toc164685051)

[7. Kuritegevuse ennetamine 11](#_Toc164685052)

[8. Kitsendused. Servituutide vajadus 11](#_Toc164685053)

[9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks 12](#_Toc164685054)

[10. Planeeringu realiseerimise võimalused 12](#_Toc164685055)

[11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele 13](#_Toc164685056)

[III Lisad 14](#_Toc164685057)

[IV Joonised 15](#_Toc164685058)

[V Koostöö, kooskõlastused ja arvamused. Kooskõlastuslisad 16](#_Toc164685059)

# I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 18.10.2021
2. Saue Vallavalitsuse 07.02.2024 korraldus nr 97 detailplaneeringu algatamine

# II Seletuskiri

## 1. Eesmärk

Planeeritud maa-ala asub Saue vallas Vanamõisa külas. Planeeritud ala suuruseks on ca 7,06ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

* planeeritud ala 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 planeeritud ala tiheasustusala pere- ja ridaelamu juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneering näeb ette üksikelamu kruntide suuruseks 1200-2400 m2 ja uute kaksikelamu kruntide suurus peab üldjuhul olema 2000-3000 m2, 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 m2 suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m2 krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

### 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

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

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

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

### 2.4 Uuringud

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

### 2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala kitsendused:

* Pihuoja kraavi piiranguvöönd (100m); Pihuoja kraavi ehituskeeluvöönd (50m)
* Maaparandussüsteemi ala
* Elektri õhuliinid (kaitsevöönditega 25 ja 10m); Sideehitise kaitsevöönd (1m);
* Keila-Tallinn raudtee sanitaarkaitsevöönd (120m)
* Allika (VEE4101100) kalda veekaitsevöönd (10m), ehituskeeluvöönd (25m); Allika (VEE4101100) kalda piiranguvöönd (50m)
* Raudtee kaitsevöönd (30m).

## 3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud katastriüksus paikneb Saue vallas Vanamõisa külas. Planeeritud ala piirneb idast menetluses oleva Õiepõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ning kehtestatud Õismäe-III ja Õismäe-IV maaüksuste detailplaneeringuga. Menetluses oleva Õiepõllu detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks katastriüksuseks abihoonega üksikelamu ja põllumajandushoone ehitamiseks. 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.

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

aadress katastritunnus maakasutus sihtotstarve kinnistu suurus

Rajapõllu 72701:002:2139 maatulundusmaa 100% 46445 m2

Õiepõllu 72701:002:1068 maatulundusmaa 100% 21281 m2

Õisu 72701:002:1954 maatulundusmaa 100% 21961 m2

Välja tee L8 72701:002:1913 transpordimaa 100% 1122 m2

Välja tee L7 72701:002.1911 transpordimaa 100% 1023 m2
Uuesauna 72701:002:1905 maatulundusmaa 100% 26856 m2

Saunavahi 72701:002:0858 elamumaa 100% 3008 m2

Põlluvälja 72701:002:0901 maatulundusmaa 100% 82300 m2

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Katastritunnus** | **Maakasutuse sihtotstarve** | **Suurus, m2** |
| Kooli | 72701:002:1909 | maatulundusmaa 100% | 20 666 |
| Lootuse | 72701:002:0060 | maatulundusmaa 100% | 5 676 |
| Põllukõrre | 72701:002:0061 | maatulundusmaa 100% | 22 711 |
| Heinaristiku | 72701:002:1912 | maatulundusmaa 100% | 21 584 |

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

Juurdepääs planeeritud alale on avaliku kasutusega Välja teelt. Planeeritud ala läbivad tehnovõrkude koridorid, alale ei ole rajatud liitumisi tehnovõrkudega.

Planeeritav kinnistu on kaetud rohttaimestikuga, hajusalt kasvab alal puid ja põõsaid. Kinnistutel ei paikne ehitustegevust kitsendavaid muinsus- ega looduskaitselisi kitsendusi.

## 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.

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

Detailplaneeringu algatamise taotluses on esitatud põhimõtteline kruntimise lahendus, kavandatud kruntide suurused ja elamumaa kruntidel hoonestusala paiknemine.

Planeeritud teedevõrgustik on juurdepääsuga avaliku kasutusega Välja teelt. Moodustatud üldmaa krundid paiknevad elamumaa kruntide tulevastele elanikele jalgsikäigu 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 õhukaabelliiniga.

Detailplaneering näeb ette teedevõrgustiku ühendamist naaberkinnistutega, tupikteid ei ole kavandatud. Kavandatud on ajutine ümberkeeramis võimalus pos nr 17 krundile.

Ümberkeeramisplatsi vajadus puudub või likvideeritakse kui põhja poolt Tutermaa-Vanamõisa teelt on kavandatud ja väljaehitatud sõidutee ühendus (Rajapõllu kinnistule).

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 mahasõidust kuni Välja kergtee L9 katastriüksusel olemasoleva kergliiklusteeni.

Detailplaneeringu ala väljaarendamiseks on ala jagatud kaheks etapiks.

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 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:

a. Rajapõllu ja Laugu arendajal tekib vastav kohustus pärast Rajapõllu ja Laugu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist (juhul kui see sinna kehtestatakse) planeeringu ellu viimisel;

b. 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);

c. 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 – 2590 m2.

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

Planeeritud maa-ala hõlmab nelja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust:

Kooli (72701:002:1909), suurusega 20 666 m2

Lootuse (72701:002:0060), suurusega 5676 m2

Põllukõrre (72701:002:0061), suurusega 22 711 m2

Heinaristiku (72701:002:1912), suurusega 21 584 m2

Planeering näeb ette maatulundusmaa katastriüksuste jagamise kahekümne kuueks krundiks:

kahekümne kaheks elamumaa, kolmeks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks. Elamumaa kruntide laiuseks on määratud 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 tuleohutuskuja;
* hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
* kruntide täisehituse protsendiks on määratud 25%;
* lubatud on ehitada üks maa-alune korrus;
* üldkasutatava – ja tootmismaa krundile pos nr 22 on kavandatud ehitusõigus kanalisatsiooni pumpla ehitamiseks.

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

**Ehitusõigus**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos. nr.** | **krundi suurus (m²)** | **hoonete maapealne/maa-alune ehitisealune pind kuni (m2)** | **hoonete maapealne korruselisus kuni (põhihoone/abihoone)** | **hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)** | **põhihoone kõrgus kuni (m)** | **abihoonete kõrgus kuni (m)** | **hoonete maapealne suletud brutopindade summa kuni (m²)** |
| **2** | 1511 | 370/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 660 |
| **3** | 1504 | 370/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 660 |
| **4** | 1657 | 410/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 720 |
| **5** | 1732 | 430/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 760 |
| **6** | 1717 | 430/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 760 |
| **7** | 1962 | 490/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 880 |
| **8** | 1702 | 420/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 760 |
| **9** | 2590 | 650/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 1200 |
| **10** | 1797 | 450/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 800 |
| **11** | 1913 | 480/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 860 |
| **12** | 2012 | 500/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 900 |
| **13** | 2024 | 500/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 920 |
| **14** | 2019 | 500/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 920 |
| **15** | 2014 | 500/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 900 |
| **16** | 2008 | 500/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 900 |
| **17** | 2314 | 580/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 1060 |
| **18** | 1780 | 440/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 800 |
| **19** | 1583 | 390/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **20** | 1691 | 420/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 740 |
| **21** | 1614 | 400/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **22** | 8862 | 20/20 | -/1 | -/1 | - | 2 | 20 |
| **23** | 2207 | 550/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 1000 |
| **24** | 2371 | 590/200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 1080 |
| **kokku** |  | **10390/4420** |  |  |  |  | **18700** |

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 20m2). Väikeehitised peavad paiknema kavandatud hoonestusalas.

Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu, kivi ja krohvitud pindasid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värvitoone.

Hoonete katusekate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, kivi, erinevaid rullmaterjale, integreeritud päikesepaneelidega katusekate. Põhihoonete lubatavaks katusekaldeks hoone põhimahu osas on 15-45°.

Kruntidele on lubatud rajada piirdeaiad. Piirde kõrguseks kuni 1,5 meetrit. Piirdeaed peab sobituma hoonete arhitektuurse stiiliga, keelatud on läbipaistmatud massiivpiirded ja sokliga piirded (lubatav sokli kõrgus kuni 30 cm).

### 4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud alale 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-Tutermaa 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 omal kinnistul 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** |

### 4.3 Haljastuse ja heakorrastuse 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.

Planeeritud maa-ala 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 heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olme- ja biojäätmete kogumiseks paigaldada konteinerid oma krundile, juurdepääsu lähedale. Biojäätmeid võib ka nõuete kohaselt kompostida omal kinnistul (komposter). Jäätmete 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 nähutud teostada.

Planeeringu ellu rakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

## 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:

1. Eesti Vabariigi seadused, valitsuse määrused ja otsused;
2. Kohalike võimuorganite otsused, kehtivad nõuded;
3. Järelevalve- ja kontrollorganite otsused ja juhised;
4. 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 tuleohutusnõuded“;

- 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 Väliskanalisatsioonivõrk;

- EVS 843:2016 Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud;

- ÜVK 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 kummikiilsiiber. Kruntidele on planeeritud liitumispunktid (maakraan PE otstega) 0,5 kuni 1,0 m krundi piirist väljapoole. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

### 5.1.2 Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje veevarustus kuni 10 l/s on võimalik tagada läbi veetorustikule projekteeritavate hüdrantide.

### 5.1.3 Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala reovee ära juhtimiseks on planeeritud isevoolne kanalisatsiooni tänavatorustik De160mm, reoveepumpla ja survetorustik koos voolurahustuskaevudega. Kruntidele on planeeritud kanalisatsiooni liitumispunktid (teleskoopsed liitumiskaevud läbimõõduga 400/315) kõrvuti veevarustuse liitumispunktidega. Kanalisatsioonitorustik on ette nähtud lahkvoolne. Planeeringuala reovesi kogutakse kokku planeeritud reoveepumplasse, mis asub pos. nr 22 ning reoveepumplast survekanalisatsiooni kaudu liitumispunktini Vahtra tee 21 (72701:002:1146) kinnistu kõrval Vahtra teel (72701:002:1216) asuva kanalisatsioonitorustiku kaevu. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

### 5.1.4 Sademeveekanalisatsioon

Saju-, pinna- ja drenaaživete juhtimine reovee kanalisatsiooni ei ole lubatud. Saju-, pinna- ja drenaaživete ära juhtimine kinnistutelt on võimalik plaaneritava 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.

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

### 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. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

### 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 vilkuvas 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 päevasel ajal välja lülitatud.
* Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid.
* Puuvõrasid ja põõsaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsusperioodil.
* Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

### 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 ehitusprojektis.

## 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 ukselukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

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. Lisaks ulatub Kooli, Lootuse ja Põllukõrre katastriüksustele Pihuoja kalda piiranguvöönd (100 m);
9. Põllukõrre katastriüksust läbib elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mille kaitsevöönd on 10 m
10. Lootuse katastriüksusele ulatub Pihuoja kalda ehituskeeluvöönd (50 m). Lootuse ja Põllukõrre katastriüksused paiknevad maaparandussüsteemi maa-alal. Maa-ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritud kitsendused:

1. Planeeritud veetorustiku liitumiseks ja ringvõrguga ühendamiseks ja tänavavalgustus maakaabli ühendamiseks olemasolevaga on planeeritud kitsendada Välja tee L8 (72701:002:1913) katastrit (1m torustiku/kaabli keskteljest mõlemale poole). Ala suurus ca 47 m2;
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 m2;
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 m2;
4. Veetorustiku ja survekanalisatsiooni 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 1605 m2;
5. Ajutine ümberkeeramise võimalus pos nr 17 krundil. Ümberkeeramis ala väljaehitamise vajadus selgub teeprojekti koostamisel. Vajadus puudub kui Rajapõllu kinnistule on planeeritud ja välja ehitamisel sõidutee.

## 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 2024.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.

## 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 kinnistu omaniku ja trassivaldaja vahel.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/1/2024 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 juurdepääsutee 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 mahasõidust kuni Välja kergtee L9 katastriüksusel olemasoleva kergliiklusteeni. Planeeritud kergtee rajada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm), mille laiuseks 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 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% tardkivi) kergliiklusteed (katendi laius vähemalt 2 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkavad kulgema Detailplaneeringualal.

Detailplaneeringuga 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.

Detailplaneeringuga 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 kalda ehituskeeluvööndiks 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

# IV Joonised

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 2 Kontaktvöönd

Joonis nr 3 Tugiplaan

Joonis nr 4 Põhijoonis

Joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan

# V Koostöö, kooskõlastused ja arvamused. Kooskõlastuslisad

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| nr | Arvamuse andja/kooskõlastaja | Kuupäev/nr | Arvamus  | Koostöö nr | Planeerija kommentaar |
| 1. | AS KovekTaivo Kaus | 24.04.2024 | Kooskõlastatud | Lisa 5.1 |  |
| 2. | Elektrilevi OÜMarge Kasenurm | 30.04.2024Nr 9109986635 | Kooskõlastatud tingimustel:Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt | Lisa 5.2 |  |
| 3. | Telia Eesti ASDmitri Kirsanov | 03.06.2024Nr 38906879 | Telia 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 juhendidest ja nõutest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale> maaomanikule/juhendid. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.Kooskõlastus kehtib kuni 02.06.2025 | Lisa 5.3 |  |