

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JA KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	
	2	
2.1	Planeeringuala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	2
2.2	Vastavus Saue valla üldplaneeringule.....	2
2.3	Keskkonnatingimuste analüüs	2
2.4	Planeeringu eesmärk	3
3	OLEMASOLEV OLUKORD	3
3.1	Planeeringuala asukoht	3
3.2	Planeeringuala hoonestus	3
3.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud	3
3.4	Olemasolev haljastus	4
3.5	Kehtivad piirangud.....	4
4	PLANEERINGULAHENDUS	4
4.1	Teed, juurdepääsud ja parkimiskorraldus	4
4.2	Kruntide moodustamine	5
4.3	Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus.....	5
4.4	Arhitektuurinõuded	5
4.5	Piirded	5
4.6	Haljastus ja heakord	6
4.7	Vertikaalplaneerimine	6
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	7
5.1	Vee- ja kanalisatsiooni ning tuletõrjevee lahendus.....	7
5.2	Elektri- ja sidevarustus	7
5.3	Gaasivarustus	8
5.4	Soojavarustus	8
6	KESKKONNAKAITSE	8
7	TULEOHUTUS	9
8	KURITEGEVUSE ENNETAMINE	9

JOONISED

Asukohaskeem	nr 1
Kontaktala skeem	nr 2
Tugiplaan	nr 3
Põhijoonis tehnovõrkudega	nr 4

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Saue Vallavalitsuse 16.augusti 2023 korraldus nr 769 Metsa tn 20 detailplaneeringu algatamiseks
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40)

2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JA KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1 Planeeringuala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Saue vallas Laagri alevikus. Metsa tn 20 krunt asub Tallinna piiri ääres Veskimöldre eramute kvartalis. Planeeritav krunt paikneb Möldre tee, Veski ja Metsa tänavate vahelisel, väljakujunenud elamutega alal. Krundi lõunapoolsel alal asub Saue valla üldplaneeringu rohevõrgustik ja parkmetsamaa. Möldre tee ääres paikneb üksik vee ettevõtte pumbajaama krunt. Alast kagus asuvad Laagri aleviku korterelamud.

Ühistranspordipeatutest paikneb Möldre teel Turbasambla bussipeatus.

Veskimöldre eramute kvartali eramud on välja ehitatud üheaegselt ja enamalt jaolt sama arendaja poolt ning mõjuvad rahulikult ning tasakaaluka arhitektuurikeelega.

Kogu piirneval alal asuvad kehtestatud detailplaneeringud:

- Põhjakaares paikneb Möldre ja Veski kvartalite detailplaneering
- Idas ja läänes paikneb Metsa 20 detailplaneering
- Lõunas paiknevad Metsa 21 ja Metsa 19c, 21 detailplaneeringud

2.2 Vastavus Saue valla üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt on Veski tänava ääres tegemist pere- ja ridaelamumaaga. Metsa tänava ja Metsa põik tänava äärne ala on üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku koridoriga.

Hoonestusala planeeritakse väljaspoole rohevõrgustiku koridori Veski tänava äärde.

Rohevõrgustiku alal järgitakse üldplaneeringus rohevõrgustiku alale määratud tingimusi.

Üldplaneeringu järgi on uue hoonestuse rajamisel tiheasutusalal nõue, et üksik-, kaksik-, ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel võib krundi täisehituse protsent olla kuni 25 %.

Planeeritav detailplaneeringu lahendus vastab Saue valla üldplaneeringu nõuetele.

2.3 Keskkonnatingimuste analüüs

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

2.4 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Metsa tn 20a krunt elamu- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntideks. Veski tänava äärde jäävale elamumaa krundile planeeritakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Metsa tänava äärde jäävale maa-alale kavandatakse avalikult kasutatav sotsiaalmaa krunt, millele planeeritakse piirkonna elanikele harjumuspärase liikumistee tagamiseks (Metsa ja Veski tänava vahele) läbipääs. Lisaks määratakse detailplaneeringuga üldised maakasutuse tingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkude põhimõttelised lahendused.

3 OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeringuala asukoht

Planeeritav kinnistu asub Saua vallas Laagri alevikus ja paikneb Veski ja Metsa tänavate vahelisel maa-alal. Juurdepääs kinnistule on Veski ja Metsa tänavalt.

Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve %	Omanikud
Metsa tn 20a	6252 m ²	13473302	72701:005:0673	Üldkasutatav maa 100%	Uko Paasik / Terje Paasik

3.2 Planeeringuala hoonestus

Metsa tn 20a kinnistu on hoonestamata. Väljaspool planeeringuala Veski tn 5 asub alajaam.

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Veski tn 5	30 m ²	72701:005:0142	Tootmismaa 100%
Veski tänav L1	669 m ²	72701:005:0145	Transpordimaa 100%
Veski tänav L2	17 233 m ²	72701:005:2320	Transpordimaa 100%
Veski tn 3	1418 m ²	72701:005:0138	Elamumaa 100%
Veski tn 1	3053 m ²	72701:005:0168	Tootmismaa 100%
Veski tn 1c	28 m ²	72701:005:0144	Tootmismaa 100%
Metsa tänav L3	287 m ²	72701:005:0146	Transpordimaa 100%
Metsa tänav L5	14 044 m ²	72701:005:2330	Transpordimaa 100%
Veski tn 7a	826 m ²	72701:005:0679	Üldkasutatav maa 100%
Veski tn 7	1010 m ²	72701:005:0137	Elamumaa 100%

3.4 Olemasolev haljastus

Metsa tn 20a paikneb kõrghaljastus. Alal on koostatud dendroloogiline hinnang (vt lisa 3.1 OÜ Aktiniidia töö nr 23/23)

3.5 Kehtivad piirangud

- gaasipaigaldise kaitsevöönd
- elektripaigaldise kaitsevöönd
- veehaarde sanitaarkaitseala
- sideehitise kaitsevöönd
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd
- ühisveevärgi ja sidekanalisatsiooni isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks

4 PLANEERINGULAHENDUS

4.1 Teed, juurdepääsud ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud Veski tänavalt. Parkimine on kavandatud hoone krundile. Veski tänava juurdepääsu tee krundile pos 1 on laiusena vähemalt 4,6m. Veski ja Metsa tänava vahele on planeeritud jalgtee laiusena vähemalt 2,5m, sh mõlemale poole 1,25 m hooldusruum.

Arendaja kohustused vastavalt detailplaneeringu lisa olevale halduslepingu ja kokkuleppele 27.07.2023

Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama avalikult kasutatava graniitsõelmetega kaetud jalgtee (teekatte laius 2,5 m + 1,25 m laiune hooldusruum mõlemal pool teed) Metsa tänav L5 ja Veski tänava L2 katastriüksuste vahele. Jalgtee täpse asukoha kavandamisel säilitada maksimaalselt kõrghaljastus.

Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama kavandatud asfaltbetoonkattega krundile pos 1 sissesõidutee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm). mahasõidu katendi laiusena vähemalt 4,6 m Veski tänav L2-lt (vastavalt kokkuleppe lisa nr 1 asukohas ja ulatuses).

4.2 Kruntide moodustamine

Planeeringulahenduses on kavandatud rohevõrgustiku piires sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt. Veski tänava äärde on planeeritud elamumaa sihtotstarbega üksikelamu krunt.

4.3 Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus

Veski tänava poolne hoonestusala piir on kavandatud, arvestades naaberkinnistute Veski tn 3 ja Veski tn 7 hoonete vahel välja kujunenud ehitusjoont.

Krunt pos 1 on planeeritud ehitusõigus ühe 2-korrusega üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundile määratud hoonestusala lähtub kujadest naaberkinnistu piiridest, olemasolevast väärtuslikust haljastusest ja tehnovõrkude asukohast.

Krunt pos 1

- krundi pindala 1247 m²
- krundi sihtotstarve elamumaa 100%
- hoonete arv: 1 üksikelamu ja 1 abihoone
- krundi täisehitus 312 m²
- krundi täisehituse osakaal 25 %
- krundi suletud brutopindala 540 m²

Krunt pos 2 – krunt kavandatakse avalikuks kasutamiseks

- krundi pindala 5005 m²
- krundi sihtotstarve sotsiaalmaa 100%

4.4 Arhitektuurinõuded

- hoone kõrgus 9,0 m / abihoone 5,0 m
- katusekalle 0-35
- korruste arv 2 / abihoone 1
- kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale
- palkehitis pole lubatud

4.5 Piirded

Piirded on lubatud krundi pos 1 piiridele.

Planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 läbivatele ühisorustikele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga (rasketehnika). Piirdeaia projekteerimisel tuleb arvestada, et aed peab olema lihtsasti eemaldatav. Piirdeaia postid ei tohi takistada kruntidele juurdepääsu ning paikneda torudel.

Naaber elamukrundiga võib olla võrkpiire, võib kasutada hekiga võrkpiiret. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piirde kõrguse ja kujunduse osas arvestada piirkonnas olemasolevate piiretega ning hoonestuse arhitektuurse ilme ja materjalikäsitleusega.

Piirde lahendus peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega. Piirdeaia laad lahendada koos hoonete projektidega.

4.6 Haljastus ja heakord

Krundil pos nr 1 on soovitatav säilitada hoonestusalast välja jäävad puud. Hoonestusalasse jäävate puude säilitamine täpsustatakse ehitusprojektis. Krundil pos nr 2 on eesmärk säilitada kõik puud. Puude säilitamise võimalus täpsustatakse Veski ja Metsa tänava vahele planeeritud jalgtee projektis. Suuri elujõulisi puid võib likvideerida vaid raieloaga kehtestatud tingimustel. Puude raiumiseks tuleb esitada raieloa taotlus Saue valla vastavale spetsialistile.

Asendusistutus

Jalgtee rajamisel (Metsa ja Veski tänava vahele) ette jääva haljastuse likvideerimisel nähakse ette asendusistutus Saue valla poolt määratud mahus.

Täiendavad haljastuse rajamise asukohad ja puude liigid määratakse ehitusprojekti staadiumis. Puude raie ja asendusistutus kooskõlastatakse valla keskkonnaspetsialistiga. Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord (08.12.2021 määrus nr 5): <https://www.riigiteataja.ee/akt/431122021013>

Kastmisvesi

Elamualal tuleb kastmisveeks kasutada maksimaalselt vihmavett. Ehitusprojektis tuleb kavandada või kirjeldada vihmavee kogumise lahendused.

Elamukrundil tekkivad jäätmed tuleb koguda ja ära viia vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.7 Vertikaalplaneerimine

Moodustatava krundi pos 1 maapinna reljeef on väikeste kõrguste erinevustega, jäädes vahemiku 36.95 – 36.67. Väike maapinna kalle on Veski tänava poolelt eemale Metsa tänava poole.

Moodustatava krundi nr 2 maapinna reljeefil on väikesed kõrguste erinevused vahemikus 37.08 – 35.89.

Mõlema krundi puhul ei ole vaja teha maapinna kõrguste muutmiseks vertikaalplaneerimise töid.

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 Vee- ja kanalisatsiooni ning tuletõrjevee lahendus

Võrkude lahenduseks on AS Tallinna Vesi väljastanud 01.11.2023 tehnilised tingimused PR/2359942 – 1 (vt lisa 2.1).

Metsa tn 20a kinnistut läbivad ASile Tallinna Vesi kuuluvad de110 veetoru, de160 kanalisatsioonitoru. Trassidele on seaduses ette nähtud kaitsevööndid.

Planeeringuala olmevesi (0,8 l/s) on planeeritud Veski tn de110 veetorust. Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Veski ning Metsa tänavate hüdrantidest.

Planeeringuala reovesi juhitakse Veski tänava de160 kanalisatsioonitorusse.

Vee- ja kanalisatsiooni ühenduste trassid olemas olevatest torudest ja liitumispunktid on planeeritud Veski tänavale.

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Planeeritud hoonestusala ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vahel tagada puhas horisontaalsuunaline vahekaugus minimaalselt 5 m. Planeeritud kruntide pos 1 ja 2 ühisveevärgile- ja kanalisatsioonile ning selle osadele tuleb tagada ligipääs hooldustehnikaga (rasketehnikaga).

Piirdeaia projekteerimisel tuleb arvestada, et aed peab olema lihtsasti eemaldatav. Piirdeaia postid ei tohi takistada juurdepääsu ning paikneda torudel.

Sademevee lahenduseks tuleb taotleda tehnilised tingimused Saue Vallavalitusest. Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.

5.2 Elektri- ja sidevarustus

Olemasolevalt läbivad planeeringuala elektri- ja sidekaablid. Trassidel on seaduses ette nähtud kaitsevööndid.

Elektrilevi OÜ on väljastanud 28.09.2023 tehnilised tingimused nr 459943 (vt lisa 2.2)

Detailplaneeringuala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Möldrimetsa:(Saue) fiidri F1 baasil. Elamukrundi pos 1 elektrivarustuseks on jaotuskilbi nr 21398JK kõrvale planeeritud uus liitumiskilp. Liitumiskilbist kuni elamuni projekteeritakse ehitusprojektis maakaabel.

Planeeritud elektrikoormus on 3 x 32 A

Telia Eesti AS on väljastanud 03.11.2023 tehnilised tingimused nr 38372264 (vt lisa 2.3).

Sidekanalisatsiooni ehitus on planeeritud Veski tänava sidekavust nr 11858. Uus sidekaev on planeeritud krundi pos 1 piirile.

5.3 Gaasivarustus

Olemasolevalt läbib planeeringuala gaasitrass. Trassil on seaduses ette nähtud kaitsevöönd. AS Gaasivõrk on väljastanud 19.10.2023 tehnilised tingimused nr 3-6/247-23 (vt lisa 2.4) Veski tänaval olevast gaasitrassist on planeeritud pos nr 1 piirile A-kategooria gaasitorustik ja liitumispunkt.

5.4 Soojavarustus

Soojavarustuseks on võimalik kasutada gaasikatelt või soojuspumpa. Gaasikatla vajalik võimsus ja tehnilised näitajad täpsustatakse ehitusprojektis. Ehitusprojektis tuleb täita nõuded gaasipaigaldise projekteerimisel ja ehitamisel. Soojuspumba puhul selle asukoht, vajalik võimsus ja tehnilised näitajad täpsustatakse ehitusprojektis. Ehitusprojektis tuleb täita müra normtasemed ja asukoha valikul arvestada kinnistunaabritega.

6 KESKKONNAKAITSE

Planeeringulahendusega ei ületata mõjuala keskkonnataluvust ja ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, Samuti ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ning maakasutusest, siis ei põhjusta üksikelamu ja abihoone püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike. Planeeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

7 TULEOHUTUS

Tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeerimisel on arvestatud:

- Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2012;
- Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded EVS 812-7:2018.

Lähimad hüdrandid asuvad vahetult krundi piiril Veski ja Metsa tänaval (nr 4341 ja 4342). Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP3 ja määratakse ehitusprojekti koostamisel. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus 8 m.

8 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Planeeritud kruntide heakorrastamisel ja korrapärase kattega kõnnitee Veski ja Metsa tänava vahele rajamisel, soodustatakse turvalisust ja vähendatakse vandalismi teket.

Seletuskirja koostas:

Jaanus Praks