

Töö nr: DP 276-2022

Koostamise korraldaja: Saue Vallavalitsus
reg nr 77000430
Kütise tn 8, Saue linn 76505, Saue vald
info@sauevald.ee
tel 679 0180

Huvitatud isik: Vaarikavälu Arendus OÜ
reg nr 16506664
Kopli tn 6-101, Tallinn 10412, Harju mk

Tellija esindaja: Tanel Samuel
tanel.samuel@pesakv.ee
tel 5686 6700

Koostaja: Guru Projekt OÜ
reg nr 11308422
Nunne tn 2-14, 10133, Tallinn, Harju mk
tel 644 44 14
info@guruprojekt.ee

HARJUMAA, SAUE VALD, ALLIKU KÜLA

**VAARIKAVÄLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

arhitekt: Ivo Rebane
ivo@guruprojekt.ee
tel 528 79 01

Tallinn 2024

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	5
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	5
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:.....</i>	<i>5</i>
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:.....</i>	<i>5</i>
2	PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1	<i>Planeeringuala andmed</i>	<i>6</i>
2.2	<i>Planeeringuala asukoht, juurdepääs ja hoonestus</i>	<i>7</i>
2.3	<i>Planeeringuala haljastus, keskkonna aspektid ja tehnovõrgud</i>	<i>7</i>
2.4	<i>Planeeringualale mõjuvad kitsendused ja nende mõjualad.....</i>	<i>8</i>
3	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	9
3.1	<i>Saue valla üldplaneeringu analüüs.....</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Piirnevad maaüksused</i>	<i>9</i>
3.3	<i>Lähiala detailplaneeringud.....</i>	<i>10</i>
3.4	<i>Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ja funktsionaalsete seoste analüüs ..</i>	<i>11</i>
3.5	<i>Planeeringu eesmärk</i>	<i>12</i>
4	PLANEERINGUALA LAHENDUS	13
4.1	<i>Planeeringuala ja alale kavandatu tehnilised näitajad</i>	<i>13</i>
4.2	<i>Juurdepääs.....</i>	<i>13</i>
4.3	<i>Kruntide moodustamine</i>	<i>13</i>
4.4	<i>Kruntide hoonestusalad</i>	<i>14</i>
4.5	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	<i>14</i>
4.6	<i>Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded</i>	<i>16</i>
4.6.1	<i>Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused väikeehitised.....</i>	<i>17</i>
4.6.2	<i>Piirded</i>	<i>17</i>
5	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	17
6	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	18
6.1	<i>Üldised tingimused.....</i>	<i>18</i>
6.2	<i>Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine.....</i>	<i>19</i>
6.2.1	<i>Veevarustus</i>	<i>19</i>
6.2.2	<i>Tuletõrjervee varustus</i>	<i>20</i>
6.2.3	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	<i>20</i>
6.2.4	<i>Sademe-, pinna- ja drenaaživeed</i>	<i>20</i>
6.3	<i>Elektrivarustus</i>	<i>21</i>
6.3.1	<i>Tänavavalgustus</i>	<i>22</i>
6.4	<i>Telekommunikatsioonivarustus.....</i>	<i>22</i>
6.5	<i>Soojusvarustus</i>	<i>23</i>

7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	24
7.1	<i>Haljastus</i>	24
7.2	<i>Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused.....</i>	24
7.2.1	<i>Üldtingimused mänguväljakute ja rekreatsioonialade rajamiseks</i>	25
7.3	<i>Jäätmekäitlus</i>	26
7.3.1	<i>Ehitusjäätmel.....</i>	26
8	TULEOHUTUSE TAGAMINE	27
9	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD.....	28
10	KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUSED.....	28
11	PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED.....	31
11.1	<i>Võimalikud majanduslikud mõjud.....</i>	31
11.2	<i>Võimalikud kultuurilised mõjud</i>	31
11.3	<i>Võimalikud sotsiaalsed mõjud</i>	31
11.4	<i>Võimalikud mõjud keskkonnale.....</i>	31
11.5	<i>Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele.....</i>	32
11.5.1	<i>Mõju haljastusele ja elustikule, rohevõrgustikule</i>	32
11.5.2	<i>Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju</i>	33
11.5.3	<i>Jäätmetekke mõju</i>	33
11.5.4	<i>Mõju liikluskoormusele ja -korraldusele</i>	33
11.5.5	<i>Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele.....</i>	34
11.5.6	<i>Mõju insolatsioonitingimustele.....</i>	34
11.6	<i>Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks.....</i>	34
11.6.1	<i>Ehitusaegsete mõjude vähendamine:.....</i>	34
11.6.2	<i>Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:.....</i>	35
11.6.3	<i>Negatiivse mõju vähendamine elustikule:</i>	35
11.6.4	<i>Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:</i>	36
11.6.5	<i>Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine:</i>	36
11.6.6	<i>Müra ja vibratsiooni mõju vähendamine:</i>	36
11.6.7	<i>Hea õhukvaliteedi säilitamine:</i>	37
11.6.8	<i>Radoonioht ja selle vähendamine</i>	38
11.6.9	<i>Valgusreostuse vähendamine:</i>	38
11.6.10	<i>Õnnetuste ja avariide vältimine:</i>	38
11.7	<i>Keskkonnalubade taotlemise vajadus</i>	39
12	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	39
12.1	<i>Kehtestatud detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid</i>	40
12.2	<i>Täiendavad tingimused detailplaneeringu elluviimisel</i>	40
12.3	<i>Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	41

II JOONISED

DP-1	Asukohaskeem
DP-2	Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
DP-3	Kontaktvööndi analüüs
DP-4	Tugiplaan
DP-5	Põhijoonis
DP-6	Tehnovõrkude koondplaan
DP-7	Väljaehitatavate teede ja tänavavalgustuse skeem
DP-8	Illustratsioon

III LISAD

Võrguvaldajate tehnilised tingimused
Uuringud

IV ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40)
- 28.09.2022 sõlmitud kokkulepe nr 12-2.14/18/2022 ja 03.04.2023 sõlmitud kokkulepe nr 12-2.14/5/2023 Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel detailplaneeringu realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta
- Saue Vallavalitsuse 12.04.2023 korraldus nr 362 „Alliku külas Vaarikavälu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine”

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26)
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2034 Saue Vallavolikogu 24.11.2022 määrus nr 32)
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri (Saue Vallavolikogu 24.05.2007 määrus nr 6)
- Soonesauna kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.12.2015 Vallavalitsuse korraldusega nr 981)
- muud õigusaktid ja standardid sh:
 - keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹”
 - siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“
 - riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
 - keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”
 - ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
 - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"

- majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- siseministri 02.09.2010 määrus nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Eesti standard EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- TVG Grupp OÜ poolt 10.07.2022 koostatud Vaarikavälu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr 1222-02-G
- tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Anu Tiitsaare, PhD, poolt koostatud eksperthinnang teehe-mosaiikliblika kohta Vaarikavälu detailplaneeringu alal, suvi 2023

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Planeeringuala andmed

Planeeringuala suurus on 25 612 m².

Planeeringuala koosneb kolmest katastriüksusest – Vaarikavälu on katastriüksus, millele on koostatud uus lahendus ning kaasatud on ka naaberkinnistud Tiirisule tee 9 ja 11, kui tehnovõrkude lahenduse väljatöötamise jaoks olulised maaüksused:

aadress:	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Vaarikavälu
katastritunnus:	72701:002:0079
pindala:	23 326 m ² (geodeetiliselt maa-ala plaanilt mõõdetud; Maa-ameti andmetel 23 340 m ²)
sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
omandivorm:	eraomand
aadress:	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Tiirisule tee 9
katastritunnus:	72601:001:0436
pindala:	2 238 m ²

sihtotstarve:	üldkasutatav maa 100%
omandivorm:	munitsipaalomand
aadress:	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Tiirisule tee 11
katastritunnus:	72601:001:0434
pindala:	48 m ²
sihtotstarve:	tootmismaa 100%
omandivorm:	eraomand, Aktsiaselts KOVEK

2.2 Planeeringuala asukoht, juurdepääs ja hoonestus

Vaarikavälu maaüksus asub Saue vallas Alliku külas Saue valla üldplaneeringu järgi valdavalt tiheasustusalaks määratud alal. Juurdepääs maa-alale on võimalik Instituudi teelt Kaasiku tee või Kotka tee kaudu, mis on omavahel ühendatud planeeringuala läbiva Aiandi teega.

Tiirisule tee 9 ja 11 katastriüksustele on juurdepääs Kotka teelt Tiirisule tee kaudu.

Planeeringuala maaüksused on hoonestamata.

2.3 Planeeringuala haljastus, keskkonna aspektid ja tehnovõrgud

Vaarikavälu maaüksus on tasase maapinnaga põllumaa, millel valdavalt puudub kõrghaljastus. Isetekkelist kõrghaljastust on vähesel määral edela- ja loodepiiridel ning maaüksust läbiva kruusatee ääres. Vaarikavälu ja Tiirisule tee 9 maaüksusi läbivad vooluveekogud – kraavid. Tiirisule tee 9 maaüksusel on laste mänguväljak ja istutatud uushaljastus. Tiirisule tee 11 katastriüksus on kruusakattega.

Vaarikavälu kinnistu loodenurgast ca 40 m kaugusel läänesuunas on Väana jõgi, mille piiranguvöönd 100 m ulatub üle Vaarikavälu kinnistu loodenurga ning kalda ehituskeeluvöönd 50 m ulatub samuti vähesel määral planeeringualale. Piiranguvöönd on üldplaneeringu järgi määratud ka rohevõrgustiku alaks.

Vaarikavälu kinnistu kruusateest lääne poole jääv ala on Saue valla üldplaneeringu järgi III kategooria kaitsealuse liigi *Euphydryas aurinia* (teelehe-mosaiikliblika) asuala. 2023 suvel viis liblikateadlane Anu Tiitsaar PhD läbi vaatluse ja andis eksperthinnangu kaitsealuse liigi olemasolu ja kaitsemeetmete kohta Vaarikavälu detailplaneeringu alal. Vaatluse käigus ei tuvastatud piirangualas ühtegi teelehe-mosaiikliblikat ega liigi rööviku toidutaimi – peetrilehte, äiatarit ega süstlehist teelehte. Eksperdi järeldus on, et Vaarikavälu katastriüksuse ja teelehe-mosaiikliblika elupaiga kattuv osa on eelkõige liigi leiukohana puhverala, kus isendeid võib vahel kohata, aga röövikuid toidutaimede puudumise tõttu ei esine. Ning et vastavalt kohtvaatlusele ei kahjusta Vaarikavälu planeeritav ehitustegevus ning planeeritavad hooned ja rajatised teelehe-mosaiikliblika elupaika ja nende isendeid. Vt ka lisa „Eksperthinnang teelehe-mosaiikliblika kohta Vaarikavälu detailplaneeringu alal”.

Eesti Geoloogiateenistuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi kuulub planeeringuala pinnase radoonisisalduse järgi keskmise või madala radoonisisaldusega pinnasega alade hulka.

Vaarikavälu kinnistul puuduvad tehnovõrgud, kuid Saue vallale kuuluval Tiirisule tee 9 maaüksusel on Aktsiaseltsile KOVEK kuuluvad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, mille kaudu

on võimalik lahendada Vaarikavälu veevarustus ja kanalisatsioon. Tiirisule tee 11 katastriüksusel on kanalisatsioonipumpla.

2.4 Planeeringualale mõjuvad kitsendused ja nende mõjualad

Eraomanduses **Vaarikavälu** maaüksuse kohta ei ole kinnistusregistrisse kantud ühtegi kitsendust.

Saue vallale kuuluval **Tiirisule tee 9** maaüksusel on kinnistusregistrisse kantud isiklik kasutusõigus Aktsiaselts KOVEK (registrikood 10395123) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehonorajatise (vee- ja drenaažitorustiku, surve-, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni ja reoveepumpla) rajamiseks, omamiseks ja valdamiseks vastavalt 27.05.2021 sõlmitud lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

Aktsiaselt KOVEK-ile kuuluval **Tiirisule tee 11** maaüksusel on kinnistusregistrisse kantud järgmised kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 16.05.2019 lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks nr 2 ja 3 olevatele plaanidele.
- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts KOVEK (registrikood 10395123) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise (veetorustiku, surve- ja reoveekanalisatsiooni ja reoveepumpla) rajamiseks, omamiseks ja valdamiseks 27.05.2021 sõlmitud lepingu punktile 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile.

Kokkuvõtlikult on detailplaneeringu alasse puutuvad kitsendused järgmised:

- planeeringuala asub valdavas osas detailplaneeringu kohustusega tiheasustusosal
- III kategooria kaitsealuse liigi *Euphydryas aurinia* (teelehe-mosaiikliblikas), mille olemasolu ei leidnud eksperdi poolt läbiviidud vaatluse käigus kinnitust, elupaik
- planeeringuala läänepoolsele osale ulatub Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100 m, samas mahus on üldplaneeringus määratletud rohevõrgustiku ala
- planeeringuala loodenurk jääb ca 230 m² ulatuses Vääna jõe ehituskeeluvööndisse
- planeeringuala läbivad vooluveekogud – kraavid
- planeeringuala läbib kruusatee
- Tiirisule tee 9 ja 11 kinnistutel asuvad vee- ja drenaažitorustik, surve-, reovee- ja sademeveekanalisatsioon ning reoveepumpla, elektripaigaldised oma kaitsevöönditega

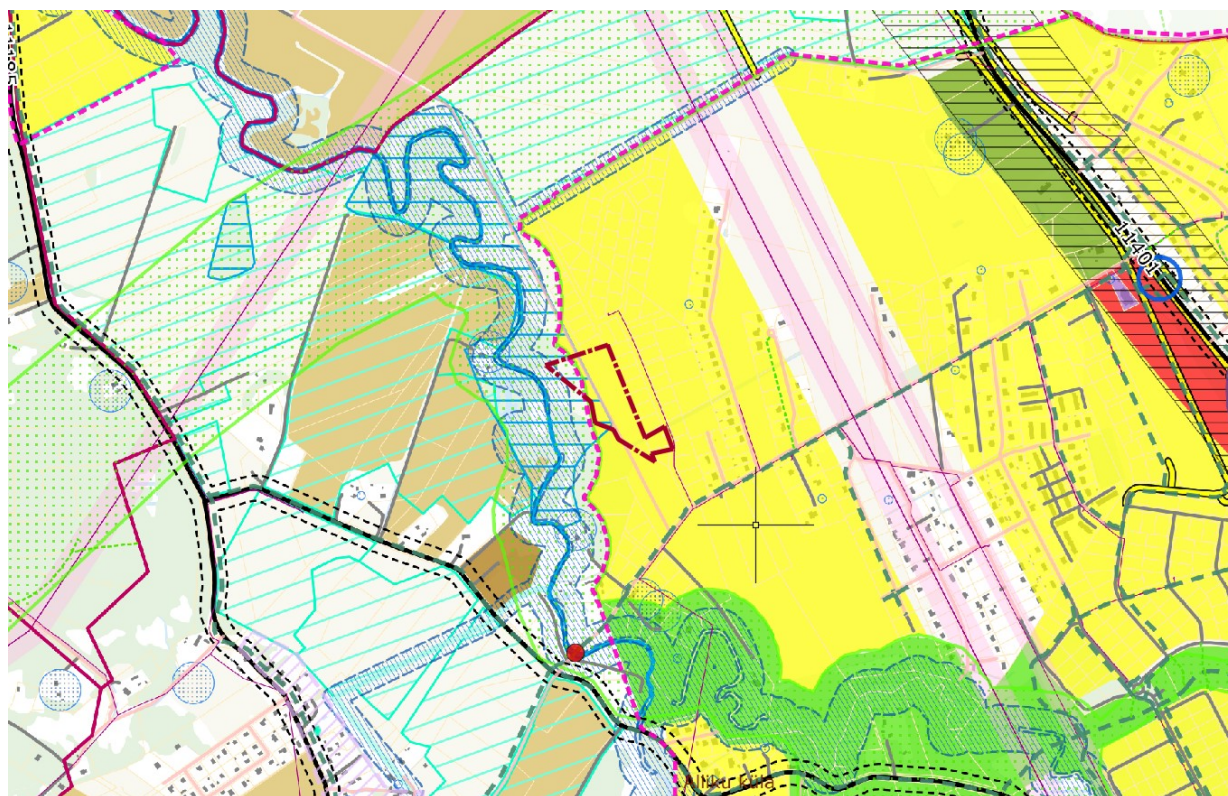
Planeeringualal ei asu ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega kaitsealuseid alasid või objekte.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

3.1 Saue valla üldplaneeringu analüüs

Sauae Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneeringu järgi asub suurem osa detailplaneeringu alast tiheasustusalal. Üldplaneering näeb detailplaneeringu ala suuremat osa ette pere- ja ridaelamu maana, mis on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamajade ehitamiseks ette nähtud maa.

Detailplaneeringu ala läänepoolne osa jääb Vääna jõe kalda piiranguvööndisse, mis on samas üldplaneeringus määratud ka rohevõrgustiku alaks, ning planeeringuala läänepoolne osa on määratletud ka III kategooria kaitsealuse liigi *Euphydryas aurinia* (teelehe-mosaiikliblikas) elupaigana.



Planeeringulahenduse koostamisel on järgitud üldplaneeringu tingimusi ning üldplaneeringu muutmist ette ei nähta.

3.2 Piirnevad maaüksused

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast valdavalt elamumaa sihtotstarbega, suures osas juba hoonestatud kruntidega, lõuna- ja lääneküljes on peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

<i>ilmakaar</i>	<i>aadress</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>pindala m²</i>	<i>sihtotstarve ja selle osakaalu protsent</i>
<i>põhjas</i>	Juhkomäe	72501:001:0693	4,69 ha	M 100
	Juhkomäe tee	72501:001:0692	1 941	L 100
	Serva üldmaa	72601:001:0509	10 340	Üm 100
	Serva tee 16	72601:001:0505	1 586	E 100
	Serva tee 18	72601:001:0489	1 515	E 100
<i>idas</i>	Tiirisule tee 25	72601:001:0445	1 555	E 100
	Tiirisule tee 23	72601:001:0444	1 559	E 100
	Tiirisule tee 21	72601:001:0443	1 548	E 100
	Tiirisule tee 19	72601:001:0442	1 544	E 100
	Tiirisule tee 17	72601:001:0439	1 553	E 100
	Tiirisule tee 15	72601:001:0438	1 698	E 100
	Tiirisule tee 13	72601:001:0437	1 755	E 100
	Tiirisule tee L1	72601:001:0432	6 742	L 100
	Tiirisule tee 7	72601:001:0435	1 530	E 100
<i>lõunas, läänes</i>	Soonesauna	72601:001:0102	49 428	M 100

E – elamumaa

M – maatulundusmaa

L – transpordimaa

Üm – üldkasutatav maa

3.3 Lähiala detailplaneeringud

Lähipiirkonna detailplaneeringud kannavad üldplaneeringust tulenevalt suures osas elamumaa kruntide loomise ja vastava ehitusõiguse seadmise eesmärgi. Mitmed kehtestatud planeeringud on tänaseks ka ellu viidud ning väikeelamud on püstitatud planeeringualast põhjas, idas ja kagus.

KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD (24.04.2024 seisuga)			
<i>plan ID</i>	<i>nimetus</i>	<i>kehtestamine</i>	<i>eesmärk</i>
66096	Uuetoa 7 DP	2002.06.27.	15 elamumaa krundi moodustamine
68127	Uuetalu I DP	2002.06.27.	elamu-, üldkasutatava-, tootmis- ja transpordimaa kruntide moodustamine
66098	Vilsi I DP	2003.08.25.	10 väikeelamukrundi, üldmaa-, tootmismaa- ja liiklusmaakrundi moodustamine
67847	Klaokse 11 DP	2005.01.27.	kruntideks jagamine
66104	Kurasilla DP	2007.05.29.	6 elamumaakrundi moodustamine
	Kurra IV DP	2007.07.10.	ehitusõiguse määramine
64447	Teevahe ja Teevahe 1 DP	2009.11.10.	4 väikeelamu ja 2 ühiskondliku hoone rajamine
4277	Kanika 13 ja 14 DP	2009.12.15.	elamu-, transpordi- ja üldkasutatava maa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine

17185	Tiiri 1 kinnistu ja lähiala DP	2011.04.26.	18 elamu-, 1 ühiskondlike hoonete, 1 haljas- ja 2 transpordimaa krundi moodustamine
17186	Tiiri 2 ja Viitavälja kinnistute ja lähiala DP	2011.04.26.	kruntideks jagamine
21126	Pardi tee 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja Kotka tee L7 ja Pardi tee kinnistute ja lähiala DP	2012.02.07.	muuta kehtiva DP ehitustingimusi
21707	Joosepi ja Rätsepa kinnistute ja lähiala DP	2012.03.06.	kruntideks jagamine
66172	Kanika 1, Kanika 8 ja Kotka tee L12 DP	2012.08.06.	elamu- ja transpordimaa kruntide moodustamine
36689	Juhkomäe 1 kinnistu ja lähiala DP	2014.07.29.	28 elamu-, transpordi-, sotsiaal- ja tootmismaa krundiks jagamine
38447	Kurra 6 ja lähiala DP	2014.09.30.	4 elamumaakrundi moodustamine
47267	Soonesauna kinnistu ja lähiala DP	2015.12.15.	14 elamumaakrundi moodustamine
47807	Kurrajõe ja lähiala DP	2016.02.16.	22 elamu-, 3 transpordi-, 1 tootmis-, 1 üldkasutatava haljas- ja 1 maatulundusmaa krundi moodustamine
97272	Kivila kinnistu ja lähiala DP	2022.11.16.	kinnisasja sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine lasteaia hoone ja seda teenindavate rajatiste ehitamiseks
103916	Kopliveere kinnistu ja lähiala DP	2023.06.28.	elamu-, üldkasutatava- ja transpordimaa kruntide moodustamine

Planeeringualast idas on 26.04.2011 kehtestatud Tiiri 2 ja Viitavälja detailplaneeringuga kavandatud pereelamud suures osas välja ehitatud.

Planeeringualast lõunas ja läänes on 15.12.2015 kehtestatud Soonesauna kinnistu ja lähiala detailplaneering 14 elamumaa krundi moodustamiseks, kuid seda planeeringut ei ole asutud ellu viima, mistõttu on välja ehitamata ka sõidu- ja jalgteed koos tänavavalgustusega Kotka tee ja Vaarikavälu kinnistu vahel Soonesauna katastriüksusel. Soonesauna detailplaneeringus kavandatud transpordimaa maaüksusele on Saue Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldusega nr 123 seatud sundvaldus Saue valla kasuks.

Planeeringualast põhjapool 29.07.2014 kehtestatud Juhkomäe 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringut elamurajooni väljaarendamiseks on asutud ellu viima.

3.4 Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ja funktsionaalsete seoste analüüs

Lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsi aluseks on koostatud joonis nr DP-3 „Kontaktvööndi analüüs”.

Planeeringuala asub Saue valla Alliku külas 11401 Laagri–Harku teelt (Instituudi tee) algavate Kaasiku tee ja Kotka tee vahelisel alal Vääna jõe läheduses.

Piirkond on varasemalt olnud kasutusel põhiliselt põllumajandusmaana. Vääna jõe ja Instituudi tee vahelise ala endistele põllumaadele on viimastel aastakümnetel koostatud mitmeid detailplaneeringuid väikeelamute rajamiseks ning paljud neist on ka ellu viidud ning pere-

paaris- ja ridaelamud väljaehitatud. Detailplaneeringutega on kavandatud ka ühiskondlike ehitiste ja üldkasutatavate maade krunte, kuid neid ei ole jõutud veel plaanipäraselt ellu viia. Lähim lasteaed – Kotka lasteaed – asub planeeringualast linnulennul ca 400 m kaugusel kagu suunas. Lähim mänguväljak, mis on planeeritud Tiiri 2 ja Viitavälja kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 26.04.2011), on välja ehitatud ka käesolevasse planeeringusse kaasatud Saue vallale kuuluval Tiirisule tee 9 maaüksusel. Väikeelamutega tihedalt asustatud ala ümbritsevad veel maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Ühendused erinevate piirkondade vahel ja ühistranspordi kasutamise võimalused saaksid olla paremad, sest planeeringualalt lühim tee ca 5 km kaugusel asuvasse Saue linna Kotka tee, Tiiri tee ja 11185 Hüüru–Alliku–Saue tee (Allika tee) kaudu on võimalik üksnes kergliiklejal, kuna ca 250 m pikkuses lõigus üle Vääna jõe on sõidutee ja vastav sild rajamata ning tee lõik on läbitav üksnes jalakäijatele ja kergliiklejatele.

Ehkki väikeelamute hulk lähipiirkonnas on juba märkimisväärne, siis ühistranspordi kasutamise võimalused ei ole väga head. Planeeringualast kirdesuunas asuva 11401 Laagri–Harku tee (Instituudi tee) äärse Tammetalu bussipeatuseni on planeeringuala piirilt teid mööda kõndides ca 1,6 km. Planeeringualast lõunasuunas 11421 Laagri–Hüüru teel (Jõeveere teel) ca 1,2 km kaugusel asuva Karuallika bussipeatuseni jõudmiseks on vaja ületada Vääna jõgi jalakäijate silla kaudu.

Kergliiklusteede võrgustik on piirkonnas üsna hästi väljaehitatud.

Piirkonda ehitatud 1...2-korruseliste pere-, paaris- ja ridaelamute puhul ei saa rääkida ühtsest väljakujunenud arhitektuursest stiilist, katusekalletest ega välisviimistlusest. Esineb kõiki variante.

Olemasolevasse olukorda sobib hästi üldplaneeringu kohane detailplaneeringu lahendus, mis näeb ette moodustada 6 elumumaa sihtotstarbega krundti kaksikelamute rajamiseks, kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega ja üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksust väikeelamute piirkonna naabrusse. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kokkuleppele on arendajal lisaks kohustus välja ehitada ühendustee ja tänavavalgustus Kotka tee ja Kaasiku tee vahele.

3.5 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Vaarikavälu katastriüksus kuueks kaksikelamu krundiks, määrata neile elumumaa sihtotstarve ja ehitusõigus kuue kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada Vaarikavälu maaüksusest transpordimaa ja kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) katastriüksust. Detailplaneeringu alasse on kaasatud lähialana ka üldkasutatava maa sihtotstarbega Tiirisule tee 9 katastriüksus ning tootmismaa sihtotstarbega Tiirisule tee 11 katastriüksus, kuid neid maaüksusi detailplaneeringus sisuliselt ei muudeta.

4 PLANEERINGUALA LAHENDUS

4.1 Planeeringuala ja alale kavandatu tehnilised näitajad

Planeeringuala pindala:	2,56 ha
Kruntide arv:	11
elamumaa krundid:	6
üldkasutatava maa krundid:	3
transpordimaa krunt:	1
tootmismaa krunt:	1
Eluasemeühikute arv:	12
Hoonete arv:	18
kaksikelamu:	6
abihoone:	12
Suurim lubatud korruselisus:	
kaksikelamu:	2
abihoone:	1
Suurim lubatud kõrgus:	
kaksikelamu:	9 m
abihoone:	5 m
Max ehitisealune pind DP alal:	3 750 m ²
Täisehitusprotsent planeeringualal:	14,6

4.2 Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud eelkõige Kotka teelt, kuid vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kokkuleppele on arendajal kohustus välja ehitada ühendustee ja tänavavalgustus ka planeeringuala ja Kaasiku tee vahele.

4.3 Kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga moodustatakse Vaarikavälu maaüksusest kuus elamumaa sihtotstarbega krunti, üks transpordimaa ja kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksust. Lisaks neile on planeeringualasse kaasatud olemasolevad maaüksused – Saue vallale kuuluv üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus Tiirisule tee 9 ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus Tiirisule tee 11.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE						
pos	plan. sihtotstarve ja osakaalu %	plan. pindala m ²	moodustatakse kinnistutest	katastriüksuse tunnus	liidetav / lahutatav osa m ²	senine sihtotstarve
1	E 100	2 568	Vaarikavälu	72701:002:0079	2 568	M 100
2	E 100	2 568	Vaarikavälu	72701:002:0079	2 568	M 100
3	E 100	2 568	Vaarikavälu	72701:002:0079	2 568	M 100
4	E 100	2 568	Vaarikavälu	72701:002:0079	2 568	M 100

5	E 100	2 568	Vaarikavälu	72701:002:0079	2 568	M 100
6	E 100	2 500	Vaarikavälu	72701:002:0079	2 500	M 100
7	Üm 100	3 848	Vaarikavälu	72701:002:0079	3 848	M 100
8	Üm 100	1 182	Vaarikavälu	72701:002:0079	1 182	M 100
9	L 100	2 956	Vaarikavälu	72701:002:0079	2 956	M 100
10	Üm 100	2 238	Tiirisule tee 9	72601:001:0436	2 238	Üm 100
11	T 100	48	Tiirisule tee 11	72601:001:0434	48	T 100
kokku:		25 612			25 612	

4.4 Kruuntide hoonestusalad

Hoonestusalade piirid on elamumaa sihtotstarbega kruntidel on määratud minimaalselt 4 m krundi piirist, et naaberkruntidele rajatava hoonestuse vahel oleks tagatud tuleohutuskujad 8 m.

Krundil pos 6 on säilitatava kraavi poolne hoonestusala piir määratud 8 m kaugusele krundi lõunapiirist.

4.5 Kruuntide ehitusõigus

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud ehitusõigus vastavalt Saue valla üldplaneeringule ning planeeringu algatamise korralduse tingimustele.

Elamumaa sihtotstarbega krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise kaksikelamu kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ning kaks abihoonet kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5 m.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse ja ehitisealuse pinna hulka tuleb arvestada kõik hooned sh abihoone ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised (nt tööriistakuur, saun, garaaž, varjualune vms).

Krunt pos 1:

- krundi pindala: 2 568 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 625 m²
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 kaksikelamu + 2 abihoonet
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
kaksikelamu // abihoone 2 // 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast m:
kaksikelamu // abihoone 9 // 5

Krunt pos 2:

- krundi pindala: 2 568 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 625 m²
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 kaksikelamu + 2 abihoonet
- hoonete suurim lubatud korruselisus:

- | | |
|---|--------|
| kaksikelamu // abihoone | 2 // 1 |
| • hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast m: | |
| kaksikelamu // abihoone | 9 // 5 |

Krunt pos 3:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • krundi pindala: | 2 568 m ² |
| • krundi sihtotstarve: | E 100% |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: | 625 m ² |
| • hoonete suurim lubatud arv krundil: | 1 kaksikelamu + 2 abihoonet |
| • hoonete suurim lubatud korruselisis: | |
| kaksikelamu // abihoone | 2 // 1 |
| • hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast m: | |
| kaksikelamu // abihoone | 9 // 5 |

Krunt pos 4:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • krundi pindala: | 2 568 m ² |
| • krundi sihtotstarve: | E 100% |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: | 625 m ² |
| • hoonete suurim lubatud arv krundil: | 1 kaksikelamu + 2 abihoonet |
| • hoonete suurim lubatud korruselisis: | |
| kaksikelamu // abihoone | 2 // 1 |
| • hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast m: | |
| kaksikelamu // abihoone | 9 // 5 |

Krunt pos 5:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • krundi pindala: | 2 568 m ² |
| • krundi sihtotstarve: | E 100% |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: | 625 m ² |
| • hoonete suurim lubatud arv krundil: | 1 kaksikelamu + 2 abihoonet |
| • hoonete suurim lubatud korruselisis: | |
| kaksikelamu // abihoone | 2 // 1 |
| • hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast m: | |
| kaksikelamu // abihoone | 9 // 5 |

Krunt pos 6:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • krundi pindala: | 2 500 m ² |
| • krundi sihtotstarve: | E 100% |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: | 625 m ² |
| • hoonete suurim lubatud arv krundil: | 1 kaksikelamu + 2 abihoonet |
| • hoonete suurim lubatud korruselisis: | |
| kaksikelamu // abihoone | 2 // 1 |

- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast m:
kaksikelamu // abihoone

9 // 5

4.6 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõnõudega. Lisaks tuleb elamud projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ning Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonestuse rajamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta. Projekteeritav hoonestus peaks moodustama ühtse elamukvartali ning sobima naaberelamutega. Soovitav on modernne, samas energiasäästlik arhitektuur. Soovitav on ka väikehoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine ja individuaalprojektide koostamine.

Ühtset ehitusjoont ei ole ette nähtud. Hoonestusviis on lahtine. Kõik hooned, sh ka abihooned ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised, tuleb püstitada hoonestusala piiridesse. Erandina võib abi- ja väikehooneid plokistada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel.

Üksikelamute arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel / ehitusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate ja rajatavate elamute hoonestuslaadiga planeeringuala vahetus naabruses.

Kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust.

Hoonete kõrgus on piiratud – elamutel maksimaalselt 2 korrust ja 9 m, abihoonetel 1 korrus ja 5 m.

Hoonete materjalikasutuses ja värvilahenduses lähtuda sobivusest olemasolevate/rajatavate lähikonna hoonetega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Hoonete fassaadide kujundamisel kasutada viimistlusmaterjale nagu näiteks puit, kivi, betoon, värvitud krohv, metall, klaas ja/või nende kombinatsioonid. Eelistada omadustelt kauakestvaid ja naturaalseid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Tiheasustusalal ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil. Vältida tuleb liiga kirevate ja intensiivsete värvitoonide kasutamist fassaadidel. Ehitusprojekti tuleb määrata hoonete värvilahendus ja krundi heakorrastamise põhimõtted.

Abihooned peavad arhitektuurselt sobima elamuga. Projekteeritavate eluhoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Saue valla arhitektiga.

4.6.1 Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused väikeehitised

Kui ehitis on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Erandina võib väikehooneid plokistada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuur, saun, garaaž, varjualune vms).

Planeeritavate kruntide lubatud ehitisealuse pinna hulka tuleb arvestada lisaks eluhoonele kõik abihooned ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

4.6.2 Piirded

Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu. Läbipaistmatuid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.

Piirde kõrguse ja kujunduse osas arvestada naaberkinnistute lahendustega ning hoonestuse arhitektuurse ilme ja materjalikäsitleusega. Piirde lahendus peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega.

Piirdeaiad lahendada koos hoonete projektidega.

5 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on koostatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuala asub Saue valla Alliku külas 11401 Laagri–Harku teelt (Instituudi tee) algavate Kaasiku tee ja Kotka tee vahelisel alal Vääna jõe läheduses. Detailplaneeringu arendajal on kohustus välja ehitada ühendustee Kotka tee ja Kaasiku tee vahele nii, nagu on kirjeldatud allpool.

Peamine juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kotka teelt Soonesauna kinnistu ja lähiala 2015.12.15. kehtestatud detailplaneeringus kavandatud juurdepääsutee kaudu, mis on tänaseni välja ehitamata. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele kohustub Vaarikavälu detailplaneeringu arendaja omadest vahenditest projekteerima ja välja ehitama:

- 1) detailplaneeringus kavandatud transpordimaa krundile pos 9 asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) 5,2 m laiune juurdepääsutee koos LED-optilise tänavavalgustusega;
- 2) detailplaneeringus kavandatud transpordimaa krundile pos 9 asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) 2,0 m laiune kergliiklustee;
- 3) Soonesauna (72601:001:0102) katastriüksusele asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) 5,2 m laiune juurdepääsutee koos LED-optilise tänavavalgustusega ja asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) 2,0 m

laiune kergliiklustee. Alternatiivina võib kergliiklustee kulgeda Vaarikavälu katastriüksuselt Tiirisule teele läbi Tiirisule tee 9 (72601:001:0436) katastriüksuse.

- 4) Juhkomäe tee (72501:001:0692) ja Kaasiku tee L5 (72601:001:0507) katastriüksustel kuni Kaasiku tee ristmikuni kahekordselt (graniitkillustikuga fr 8-12 ja fr 4/8) kuumpinnatud kattega 5,2 m laiune juurdepääsutee koos LED-optilise tänavavalgustusega.

Planeeringuala juurdepääsutee koos jalgteega läbib Vaarikavälu kinnistut kagust loodesse. Sellest ida suunas moodustatakse 5 elumumaa krunti (pos 1...5) ja üks üldkasutatava maa katastriüksus (pos 8) olemasoleva mänguväljakuga üldkasutatava maa, Tiirisule tee 9 kinnistu (pos 10) laiendamiseks. Juurdepääsuteest Vääna jõe poole on kavandatud üks elumumaa krunt (pos 6) ja üks üldkasutatava maa katastriüksus (pos 7) kogukonna puhkealaks. Selle juurde on teemaale kavandatud ka 5 üldkasutatavat partkimiskohta. Põhijoonisel DP-5 on näidatud kruntidelt väljasõitude võimalikud asukohad, mis täpsustatakse ehitusprojektides. Planeeritud elamutele vajaminev parkimine tuleb lahendada omal krundil.

Planeeringus esitatud teede lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus töötatakse välja edaspidise projekteerimise käigus.

Teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist.

Loodav transpordimaa sihtotstarbega maaüksus pos 9 on ette nähtud avalikku kasutusse ning antakse tasuta üle kohaliku omavalitsuse omandusse (vt ka ptk 12 Planeeringu elluviimine).

6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1 Üldised tingimused

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid.

Tehnoseadmete ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ettenähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-6 – Tehnovõrkude koondplaan.

6.2 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendamisel on lähtutud Aktsiaselt KOVEK 02.02.2023 tehnilistest tingimustest Alliku külas Vaarikavälu kinnistu detailplaneeringu ÜVK (ühisveevärgi ja -kanaliseerimise) osa koostamiseks.

Detailplaneeringu ja lähiala VK võrkude väljaehitamiseks tuleb koostada eraldi projekt, milleks taotleda Aktsiaseltsilt KOVEK uued tehnilised tingimused pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist ja sõlmida liitumisleping Aktsiaseltsiga KOVEK.

ÜVK võrkude projekteerimisel juhinduda ühisveevärgi ja kanaliseerimise seadusest, Saue valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arengukavast ning arvestada Alliku küla olemasolevate võrkude ning lähipiirkonna detailplaneeringute VK projektidega, samuti järgida keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus” ja 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” nõudeid ning Eesti standardit EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

Kinnistuvälise VK torustike servituudiala laiuseks Aktsiaseltsi KOVEK kasuks on arvestatud 2,0 m äärmise toru tsentrist. Torustikele tuleb seada projekti alusel servituut ja/või sundvaldus.

Liitumisleping arendusalale tuleb sõlmida enne ehitusloa taotlemist <https://kovek.ee/liitumistasud-as-i-kovek-arendatud-tehnovorkudega/>. Üldjuhul Aktsiaselts KOVEK kinnistuväliseid tehnoarajatisi edasiseks majandamiseks välja ei osta, arendaja on kohustatud kõik VK torustikud ja rajatised rajama omal kulul ja andma need tasuta üle Aktsiaselts KOVEK-ile pärast torustikele kasutusloa saamist ning enne teenuslepingute sõlmimist.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et olemasolev Aktsiaselts KOVEK torustik peab toimima häireteta.

6.2.1 Veevarustus

Ühenduskoht liitumiseks Aktsiaselts KOVEK veetorustikuga on ette nähtud Saue vallale kuulaval üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksusel Tiirisule tee 9 (DP pos 10), kus on olemasolev veetorustik De 110 mm.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ringistada üldkasutatava maa sihtotstarbega Serva üldmaa maaüksusel Serva tee 6 elumaa sihtotstarbega katastriüksuse kõrval.

Planeeringuala tänavamaale on ette nähtud veevõrgu jaotustorustiku ja samaaegselt kinnistutele liitumispunktide maakraanide väljaehitamine ca 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljaspool. Paariselamutele projekteerida igale boksile eraldi liitumispunkti maakraan kinnistu piiri taga tänavamaal.

Veetorustikud projekteerida võimalusel ühises kaevikus isevoolse kanaliseerimisega tänavamaale väljapoole sõiduteede asfaltkatte ala.

Eeldatavad veehulgad planeeringualale on 2 l/s, 4,5 m³/tunnis, 13 m³/ööpäevas.

6.2.2 Tuletõrjevee varustus

Tuletõrjevee varustus lahendatakse ühisveevärgi baasil. Planeeringuala läheduses on hulgaliselt olemasolevaid hüdrante, mille teenindusraadiused katavad ära planeeringuala vajadused. Detailplaneeringu alale on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s. Suurema vajaduse korral lahendada veevajadus mahutite baasil. Planeeringuala loodenurgast ca 40 m kaugusel asub ka Vääna jõgi.

Projekteerimisetapis vajaduse korral näha planeeringualale ette täiendavad hüdrandid, et tagada planeeringuala nõuetekohane tulekustutusvee kättesaadavus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

6.2.3 Reoveekanalisatsioon

Vaarikavälu reovee ärajuhtimine on ette nähtud Saue vallale kuuluval üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksusel Tiirisule tee 9 (DP pos 10) asuva olemasoleva kanalisatsioonitorustiku kaudu.

Reoveekanalisatsioon projekteerida isevoolselt ning võimalusel ühises kaevikus veetorustikuga tänavamaale väljapoole sõiduteede asfaltkatte ala.

Liitumispunktid iga elamumaakrundi tarbeks tuleb projekteerida avalikult kasutatavale transpordimaale kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist.

Vajadusel projekteerida arendusalale reoveepumpla, mille asukoha ja võimsuse valikul tuleb arvestada kuni 30% võimsuse varuga.

Kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolsena ning pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Eeldatavad reoveekogused planeeringualal on 4,5 m³/tunnis, 13 m³/ööpäevas.

Hoonete maa-alustel korrustel tuleb kanalisatsioonisüsteem lahendada uputuskaitsega (tagasilöögiklapp või muu sobiv lahendus).

6.2.4 Sademe-, pinna- ja drenaaživeed

Kanalisatsioonisüsteem detailplaneeringu alal on lahkvoolne – sademe- ja pinna- ja drenaaživee juhtimine piirkonna reoveekanalisatsiooni süsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Planeeringuala läbib kraav, mis on teemaa osas planeeritud torustada. Planeeritud toru ja krundi pos 6 lõunapiiril asuv ning säilitatav kraav on üheks võimaluseks sademe- ja drenaaživee ärajuhtimisel. Kruntidele pos 1...5 on ette nähtud kuivendus- ja sademevee ärajuhtimiseks liitumiskaevud, mis on planeeritud tänavamaale kuni 1 m kaugusele krundi piirist. Ärajuhtimise täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademevee ärajuhtimisel tuleb vastavalt veeseaduse § 129 lõigetes 1–3 toodud põhimõtetele sademevett minimeerida. Sademeveest vabanemiseks kaaluda projekteerimisetapis looduslähedasi lahendusi (nt rohealaid, viibetiike, vihmaaedu, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest

vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Projekteerimisetapis, kui on selgunud täpne hoonete asukoht, on soovitatav kaaluda igale krundile lohu (nõo) kavandamist, kuhu saaks suurte sadude ja kiire lumesulamise ajal koguneda liigvesi. Arvestades keskmisi sajuhulkasid peaks lohk hinnanguliselt mahutama mitte vähem kui 7 m³ sademevett. Kui lohk teha nõlvusega 1:5 ja sügavusega 0,3 m, siis ringikujulise lohu diameeter peaks olema ca 7 m. Lohkudes imbub vesi pinnasesse ja kui tekib probleeme liigvee mahutamise, siis tuleb krundiomanikul ette näha meetmed naaberkruntidele liigvee valgumise takistamiseks (neelukaev, drenaaž). Lohk projekteeritakse igal kinnistul asendiplaani koostamise mahus, arvestades seejuures, et muru ja muu haljastuse hooldamine oleks võimalik tavapäraste meetoditega.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntide sademevee ärajuhtimine on ette nähtud vertikaalplaneerimisega, mis suunab sademeved tee kõrvale haljasaladele, mille alla vajadusel projekteerida drenaažitorustikud, mis on suunatud eesvoolukraavi.

Eesvoolu juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹”.

6.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 437933.

Planeeringualale üldkasutatava maa katastriüksusele pos 7 planeeritud tee äärde on ette nähtud koht ööpäevaringse vaba juurdepääsuga uuele komplektalajaamale. Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga alates keskpinge õhuliini mastist nr 63 (Kotka tee ääres, Õievälja kinnistu vahetus läheduses). Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata, maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Uuest planeeritud alajaamast on uutele objektidele ette nähtud eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele teealasse võimalusel mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini peab toimuma maakaabliga.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde (ka väljapoole planeeringuala) on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine sõidutee katendi alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Detailplaneeringus on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudivajadusega alad.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole ning esitada moodustatud kinnistute aadressid. Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Ehitusprojekti (tööjooniste) staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

6.3.1 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on ette nähtud kõikidele transpordimaa maaüksustele, mille arendaja kohustub välja ehitama.

Tänavavalgustus projekteeritakse ehitusprojektide koostamise etapis.

Tänavate valgustamiseks kasutada maakaabliga ühendatud metallmaste ning LED tehnoloogial põhinevaid valgusteid.

6.4 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) tehnilised tingimused nr 38009395.

Planeeringus on esitatud põhimõtteline lahendus planeeritud elamutele sideühenduse tagamiseks.

Detailplaneeringu alal Telia siderajatised puuduvad.

Arenduspiirkonna sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada sidekanalisatsiooni trass alates Teliale kuuluvast sidekaevust nr 18145 Tiirisule teel. Projekteerimisel võib Tiirisule teele lisada sobivasse kohta täiendava kaevu. Telia eelistab telekommunikatsiooni liinirajatiste paigutamist riigi omanduses olevale maale või ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maale. Planeeringulahenduses on sidetrass planeeritud Tiirisule tee 9 (pos 10) Saue vallale kuuluvale üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistule ning edaspidi vallale üleantavatele katastriüksustele pos 8 (üldkasutatav maa), pos 9 (transpordimaa).

Planeeritud kruntidele on põhitrassist ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Hargnemistel elamukruntideni tuleb projekteerida sidekaevud ja/või sadulharuühenduste kasutamine.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A-kategooria torud. Projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale.

Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb Telia-lt taotleda tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Ehitusprojekt kooskõlastada Telia-ga.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile on esitatud järgmistes Telia dokumentides: „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.” ja „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis”.

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: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Detailplaneeringule antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefonil 6524000.

Täiendavad tehnilised nõudmised: tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

6.5 Soojusvarustus

Soojusvarustus lahendatakse lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu elektri-, maa-, päikesepaneelide ja teiste kütteviiside küte, nii iseseisvalt kui kombineeritult. Vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist ning olulist õhusaastet põhjustavate kütuseliikide kasutamine ei ole lubatud.

Muude kütellahendustega kombineeritult võib kasutada ka õhksoojuspumpasid. Samas tuleb nende paigutamisel arvestada võimaliku mürataseme tõusuga ning soovitatav on kasutada võimalikult väikese müraemissiooniga kaasaegseid seadmeid ning nende paigutamisel arvestada naaberhoonetega.

Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine.

Soovitatav on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Planeeritava hoone tehnoseadmete (nt ventilatsioon) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning tagada, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra

normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonestuse projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata konstruktsioonide soojapidavusele ja energiatarbimisele.

Soojusvarustuse lahendused täpsustatakse ehitusprojektis.

7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning kõrghaljastus sellel valdavalt puudub. Planeeringuala loodenurk jääb Vääna jõe kalda piiranguvööndisse ning samas mahus ka Saue valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alale. Planeeringuala läbivad kraavid, mis osaliselt säilitatakse ning osaliselt torustatakse (teemaale jäävas osas).

7.1 Haljastus

Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) peatükis 4.4 „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusalal” seatakse kõrghaljastuse rajamiseks järgmised tingimused: „– 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.”

Elamumaa kruntide uue haljastuse täpne asukoht ja istutatavate puude liigid lahendatakse ehitusprojektide staadiumis, kui on selgunud täpsed juurdepääsude, hoonete ja platside asukohad.

Planeeringualale on soovitatav istutada liigniiskele ja niiskele alale sobivaid puu- ja põõsaliike nagu sookased, hõbepajud, rabe-remmelgas „Bullata“, kollane kask, pähkclipuu, amuuri toomingas, sahhalini kirsipuu jms.

Puudele tuleb tagada tingimused vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linatänavad” nõuetele. Uushaljastuse rajamisel ja istutatavate puude edaspidisel hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded” ning osa 4 „Puuhooldustööd” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

7.2 Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused

Suuremale osale planeeringualast, mis jääb Saue valla üldplaneeringu rohevõrgustiku alale, on ette nähtud moodustada üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus pos 7 kogukondlike ühistegevuste tarbeks koos mängu- ja puhkealade ning soovi korral võimaliku lõkkeplatsiga. Katastriüksusele on koostada haljastusprojekt tegevustsoonide lahendamiseks ja mitmerindelise kõrghaljastuse planeerimiseks.

Planeeringulahenduses on kavandatud ka teine üldmaa sihtotstarbega katastriüksus pos 8, mis laiendab kõrvaloleva üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu Tiirisule tee 9 (pos 10) rekreatsiooniala ning võimaldab nii Tiirisule tee äärsetele elanikele kui perspektiivis ka

Vaarikavälu ja Soonesauna detailplaneeringualade elanikele ja lastele ühiseid ajaveetmisvõimalusi ning lühemat ühendusteed üksteisega suhtlemiseks.

Mängu- ja spordialade (soovitatavalt kogu planeeringuala) projekteerimisel peab olema kaasatud volitatud maastikuarhitekt (tase 7). Ehitusprojekti koosseisus esitada eraldi ka maastikuarhitektuuri eriosa.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 28.09.2022 sõlmitud halduslepingule nr 12-2.14/18/2022: „Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta” ning halduslepingu 03.04.2023 koostatud Lisale 1 kaasneb arendajale kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus rajada omadest vahenditest planeeringus kavandatud kahele üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile pos 7 ja pos 8 mänguväljakud ning anda need katastriüksused tasuta vallale üle. Kohustuslikud mänguväljaku elemendid, mis tuleb arendajal omadest vahenditest soetada, on: kahe istmega kiik (tavaiste ja beebiiste), pesaistmega kiik, võrkronila, liumäega mängulinnak, karussell, vedrukiik.

Kruntidele pos 7 ja 8 planeeritavad jalgteed tuleb rajada graniitsõelmetest.

7.2.1 Üldtingimused mänguväljakute ja rekreatsioonialade rajamiseks

- Mängualade kaupa peavad tooted olema komplekteeritud ühest tooteseeriast (ühtne disain).
- Kõik mänguväljaku elemendid peavad vastama EVS-EN 1176 standardile, sh mänguvahendite turvaalused.
- Liikuvate mänguelementide alla planeerida eraldi katend (liiv, puukooremultš, kummimultš, EPDM kummikate vms) mis ei ole muru.
- Mängu- ja spordialadele projekteerida ka looduslikku mitmekesisust toetav kõrghaljastus, mis pakub päikese ja tuule eest varju ning loob meeldiva elukeskkonna. Haljastuse valimisel jälgida, et mängualade vahetusse lähedusse ei projekteeritaks mürgiseid/mürgiste marjadega vms ebasobivaid taimi.
- Planeeringualale näha ette ühtse disainiga väikevormid (pingid, prügikastid, jalgrattahoidjad jne). Prügikast peab olema pealt kinnine, lukustatav, lihtsasti tühjendatav ja eraldi sisekonteineriga. Pingil peab olema seljatugi ning (vähemalt mõnel pingil) käetugi. Väikevormide metallosad peavad olema kuumtsingitud ja pulbervärvitud. Elemendid peavad olema kohtkindlalt paigaldatud ning kaetud grafitivastase lakiga.
- Iga eraldi mänguala juures peab olema vähemalt 1 prügikast ja 1 pink.
- Mänguväljaku toodetele ning väikevormidele peab pakkuma vähemalt 60 kuu pikkuse garantiiaja.
- Pinnavormide kujundamisel kindlustada nõlvad erosiooni vastu.
- Nõutud elemente võib võimalusel ühendada, kui erinevate elementide mängufunktsioonid on täidetud.

- Mängu- ja spordialade (soovitavalt kogu planeeringuala) projekteerimisel peab olema kaasatud volitatud maastikuarhitekt (tase 7). Ehitusprojekti koosseisus esitada eraldi ka maastikuarhitektuuri eriosa.

7.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine konteineritesse tuleb lahendada elamumaa kruntidel, kõva kattega (asfalt, betoon, kiviparkett vms) alusel ning hea ligipääsetavusega kohtades, soovitatavalt katusealustes või -aedikutes. Juurdesõidutee jäätmekogumiskohtadeni peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Jäätmekonteinerite paiknemiskoha eest vastutab omanik.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 03.06.2022 määruse nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹” ja jäätmehoolduseeskirja järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Jäätmeseaduse alusel loetakse jäätmevaldaja liitunuks korraldatud jäätmeveoga tema elu- või tegevuskohajärgses jäätmeveo piirkonnas. Jäätmekäitluslepingu sõlmimine või sõlmimata jätmine vedaja ja jäätmevaldaja vahel ei avalda mõju jäätmevaldaja liitunuks lugemisele korraldatud jäätmeveoga. Jäätmekonteinereid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

7.3.1 Ehitusjäätmed

Ehitusprojekti tuleb käsitleda ehitusjäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Saue valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda jäätmete käitlemise lahendus, esitada jäätmekäitluskava.

Planeeringualal ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas; korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule; rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks; võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel.

Loodusvarade ja toorme säästlikuks kasutamiseks tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmeid. Et võimaldada ehitusjäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sortida: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittersaldav asfalt; kile; ohtlikud jäätmed (ohtlike aineid sisaldavad ehitusjäätmed, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed, õli- ja naftasaadused jne).

Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

8 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeringualale kavandatud kaksikelanud on tuleohutuse järgi liigitatud I kasutusviisiga hooneteks. Kavandatud hooned (elu- ja abihooned) projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ning tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest 8 m tuleohutuskujadega või tuletõkkeseinaga. Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetechnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ § 3 lg 3, mis sätestab, et mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist, tuleb tagada parkimisala tuleohutus ning evakuatsiooni läbiviimiseks ja päästetööde teostamiseks takistamatu juurdepääs.

Tuleleviku tõkestamiseks ja parkimisala tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitusprojektis arvestada EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõudega – kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 m, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

Tuletõrjeeve varustus lahendatakse ühisveevärgi baasil. Planeeringuala läheduses on hulgaliselt olemasolevaid hüdrante, mille teenindusraadiused katavad ära planeeringuala vajadused. Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ võib tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m. Veevõtukohtadele tuleb tagada päästesõidukite ja -tehnika aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Detailplaneeringu alale on tagatud tuletõrjeveresi 10 l/s. Suurema vajaduse korral lahendada veevajadus mahutite baasil.

Planeeringuala loodenurgast ca 40 m kaugusel asub ka Väana jõgi.

Vajaduse korral kavandada projekteerimisetapis planeeringualale täiendavad hüdrandid, et tagada nõuetekohane tulekustutusvee kättesaadavus kogu planeeringualal. Tuletõrje veevarustuse lahendamisel ehitusprojektis tuleb aluseks võtta siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskusega.

9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

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

- Avalikus kasutuses tänavamaale on ette nähtud tänavavalgustus.
- Planeeringuala kinnistud valgustada ning tagada hea nähtavus. Hoonefassaadide valgustamiseks kasutada ökonoomset sissepääsude valgustamist, õuealal pargivalgusteid. Samas tuleb vältida valgusreostuse tekkimist.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata kinnistud sobivate piiretega.
- Planeeritud üldkasutatavate maadele planeeritud rekreatsioonialade kasutamise abil luua elanike vahel kogukondlikud sidemed.

Konkreetsed meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

10 KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUSED

Servituudivajadusega alad jm kitsendused on esitatud joonistel DP-5 ja DP-6.

Servituudivajadusega alad täpsustatakse ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

OLEMASOLEVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	
<i>pos</i>	<i>kitsendused ja piirangud</i>
1	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanaliseerimise torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
2	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanaliseerimise torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
3	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanaliseerimise torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
4	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanaliseerimise torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
5	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanaliseerimise torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

	Servituudivajadusega ala plan. kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
6	Olemasolev ja säilitatav kraav krundi edelapiiril.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
	Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100 m.
	III kategooria kaitsealuse liigi Euphydryas aurinia (teelehe-mosaiikliblikas) elupaik.
7	Maaüksus on ette nähtud avalikku kasutusse.
	Servituudivajadusega ala plan. komplektalajaama paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
	Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100 m.
	Vääna jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m.
	III kategooria kaitsealuse liigi Euphydryas aurinia (teelehe-mosaiikliblikas) elupaik.
8	Maaüksus on ette nähtud avalikku kasutusse.
	Olemasolev ja osaliselt säilitatav kraav.
	Servituudivajadusega ala plan. veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanalisatsiooni torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
9	Maaüksus on ette nähtud avalikku kasutusse.
	III kategooria kaitsealuse liigi Euphydryas aurinia (teelehe-mosaiikliblikas) elupaik.
	Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100 m.
	Servituudivajadusega ala plan. veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanalisatsiooni torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. komplektalajaama paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala 10 kV maakaabelliini paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala 0.4 kV maakaabelliini paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumis- ja jaotuskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala perspektiivsete 10 kV ja 0.4 kV maakaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

	Servituudivajadusega ala plan. tänavavalgustukaabli ja lampide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
10 (Saue vallale kuuluv Tiirisule tee 9)	Maaüksus on ette nähtud avalikku kasutusse.
	Olemasolev ja osaliselt säilitatav kraav.
	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts KOVEK (registrikood 10395123) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnoarajalise (vee- ja drenaažitorustiku, surve-, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni ja reoveepumpla) rajamiseks, omamiseks ja valdamiseks vastavalt 27.05.2021 sõlmitud lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.
	Servituudivajadusega ala plan. sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
11 (AS KOVEK-le kuuluv Tiirisule tee 11)	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajalise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 16.05.2019 lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks nr 2 ja 3 olevatele plaanidele.
	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts KOVEK (registrikood 10395123) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ¹ tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnoarajalise (veetorustiku, surve- ja reoveekanalisatsiooni ja reoveepumpla) rajamiseks, omamiseks ja valdamiseks 27.05.2021 sõlmitud lepingu punktile 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile.
<i>DP lahendusest tingitud kitsendused väljaspool planeeringuala</i>	
Tiirisule tee L1	Servituudivajadusega ala plan. sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
Soonesauna	Saue Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldusega nr 123 seatud sundvalduse ala avalikult kasutatava tee (sõidu- ja jalgteed ning tänavavalgustus) talumise kohustuse kehtestamiseks.
	Servituudivajadusega ala plan. veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. sademeveekanalisatsiooni torustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala 10 kV maakaabelliini paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala perspektiivsete 10 kV ja 0.4 kV maakaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala tänavavalgustukaabli ja lampide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
Kotka kergtee L3	Plan. sõidu- ja jalgteed avalik kasutus.
	Servituudivajadusega ala 10 kV maakaabelliini paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala tänavavalgustukaabli ja lampide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

	Servituudivajadusega ala perspektiivsete 10 kV ja 0.4 kV maakaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
Juhkomäe tee	Plan. sõidutee avalik kasutus.
	Servituudivajadusega ala plan. veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. tänavavalgustukaabli ja lampide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala perspektiivsete 10 kV ja 0.4 kV maakaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
Kaasiku tee L5	Plan. sõidutee avalik kasutus.
	Servituudivajadusega ala tänavavalgustukaabli ja lampide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala perspektiivsete 10 kV ja 0.4 kV maakaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

11 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED

11.1 Võimalikud majanduslikud mõjud

Planeeringuala väljaarendamine parandab oluliselt piirkonna infrastruktuuriga varustatust teede ja tehnovõrkude väljaehitamise näol ning tõstab seeläbi planeeringuala ja selle lähinaabrite kinnisvara väärtust.

11.2 Võimalikud kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi. Planeeringulahenduse realiseerimine ei oma olulist kultuurilist mõju. Osaline mõju võib olla üldkasutatavatele maaüksustele rajatavatel puhke- ja rekreatsioonirajatistel kogukonna vaimu kasvatamisel.

11.3 Võimalikud sotsiaalsed mõjud

Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulisi sotsiaalseid mõjusid. Täiendava 12 eluasemeühiku ehitamine ei muuda oluliselt sotsiaalset olukorda piirkonnas. Eeldatavasti mõjuvad positiivselt ja kogukonna ühistunnet tõstvalt planeeritud üldkasutatava maa maaüksused ning neile planeeritud piirkonna elanikele mõeldud rekreatsiooniala.

11.4 Võimalikud mõjud keskkonnale

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Vaarikavälu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt 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. Planeeringualal asuva maaüksuse kruntideks jagamine ja maakasutuse sihtotstarvete muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kuue kaksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus. Vähest valgusreostust tekib planeeritud valgustusest. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Planeeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringuala läänepoolses osas on kitsenduseks III kategooria kaitsealune liik *Euphydryas aurinia* (teelehe-mosaiikliblikas). Vastavalt eksperdi poolt läbiviidud kohtvaatlusele ei kahjusta planeeritav ehitustegevus ning planeeritavad hooned ja rajatised teelehe-mosaiikliblika elupaika ja nende isendeid.

Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tegevust ning alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Kui järgitakse nii projekteerimise, ehitamise kui hilisema kasutamise etapis kõiki seadusandlikest aktidest tulenevaid nõudeid, standardites esitatud soovitusi ning detailplaneeringus seatud tingimusi, siis ei too planeeritud tegevused kaasa olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnale.

11.5 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele

11.5.1 Mõju haljastusele ja elustikule, rohevõrgustikule

Kavandatava detailplaneeringu elluviimine ei oma olulist negatiivset mõju haljastusele, kuna planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus. Planeeringu realiseerimine võimaldab hoopis uue kõrghaljastuse rajamise piirkonda, mis loob võimalused linnustiku, loomastiku ja putukate lisandumiseks, pakkudes neile uusi pesavõimalusi.

Planeeringulahendusega ei kaasne üldplaneeringus määratud rohekoridori ühenduse katkestamist, mis kulgeb üle planeeringuala läänenurga ning kuhu on ette nähtud üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus haljastatud rekreatsioonialaks.

Vaarikavälu kinnistu olemasolevast kruusateest lääne poole jääv ala on Saue valla üldplaneeringu järgi III kategooria kaitsealuse liigi *Euphydryas aurinia* (teelehe-mosaiikliblika) asuala. 2023 suvel viis liblikateadlane Anu Tiitsaar PhD läbi vaatluse ja andis eksperthinnangu kaitsealuse liigi olemasolu ja kaitsemeetmete kohta Vaarikavälu detailplaneeringu alal. Vaatluse käigus ei tuvastatud piirangualas ühtegi teelehe-mosaiikliblikat ega liigi rööviku toidutaimi – peetritehte, äitari ega süstlehist teelehte. Eksperti järeldus on, et Vaarikavälu katastriüksuse ja teelehe-mosaiikliblika elupaiga kattuv osa on eelkõige liigi leiukohana puhveralal, kus isendeid võib vahel kohata, aga röövikuid toidutaimede puudumise tõttu ei esine. Vastavalt kohtvaatlusele ei kahjusta planeeritav ehitustegevus ning planeeritavad hooned ja rajatised teelehe-mosaiikliblika elupaika ja nende isendeid.

11.5.2 Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, sest veevarustuseks ja reoveekanalisatsiooniks rajatakse ühistorustikud. Sademevesi immutatakse osaliselt oma kruntidel ja osaliselt suunatakse planeeritud torustikuga eesvoolukraavidesse. Kaksikelumukruntidelt kogunev sademevesi ei sisalda eeldatavasti saasteaineid, mis ohustaks pinna- ja põhjavett.

Detailplaneeringu ala läänepoolne osa jääb Vääna jõe kalda piiranguvööndisse, mis on samas ka üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku alaks. Planeeringuala loodenurk jääb vähesel määral ka ehituskeelu vööndisse. Kui järgitakse piirangualadele kehtestatud tingimusi, siis negatiivseid mõjusid ei ole. Samuti tuleb tagada, et piirkonna olemasolevate kraavide eesvooluks olevasse Vääna jõkke juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹”.

11.5.3 Jäätmetekke mõju

Kavandatava tegevusega kaasnevana pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete kehtestatud tingimusi, seoses ehitustöödega, kuid kui jäätmekäitlus nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene.

11.5.4 Mõju liikluskorraldusele ja -korraldusele

Liikluskorralduslikust aspektist omab Kaasiku teed ja Kotka teed ühendava planeeringuala läbiva tee väljaehitamine arendaja poolt suurt positiivset mõju piirkonna ühenduste parandamisele. Piirkonna liikluskorraldust 12 eluasemeühiku lisandumine märkimisväärselt ei tõsta.

11.5.5 Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ning tagasihoidlikku mahtu (6 kaksikelamu ehitamine ja hilisem kasutamine), mida tasakaalustab Vaarikavälu maaüksusest 21,5% eraldamine üldkasutatava maa katastriüksusteks, kus tagatakse rohekoridori ala säilimine ja rajatakse mitmerindelise haljastust, siis ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata olulist mõju piirkonna õhukvaliteedile. Arvestades planeeringuala maksimaalset hoonestusmahtu, ei ole oodata oluliselt suurt liiklusvoogu, mis võiks põhjustada piirkonnas välisõhu saasteainete piirväärtuste või liiklusrütmiga piiratud ületamist. Ka rajatavate eramute planeeritud mahus küttelahendused ei tohiks põhjustada olulist õhukvaliteedi halvenemist. Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus – erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhna. Puistematerjalide ladustamine ja kuival ajal kaevetööde tegemine võivad ajutiselt tekitada tolmu.

11.5.6 Mõju insolatsioonitingimustele

Kuna planeeritav hoonestus hakkab paiknema olemasolevatest elamutest piisaval kaugusel, siis mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele puudub.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada piisavad insolatsioonitingimused vastavalt Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

11.6 Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

11.6.1 Ehitusaegsete mõjude vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 ning sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja

ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida pinnase saastumist territooriumil kasutatavate kemikaalidega (kütused jms), mille käitlemisel tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid. Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht. Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Enne ehitustööde algust tuleb olemasolev viljakas pinnas ehitusalustelt platsidelt koorida ning kasutada väljakaevatavat kasvupinnast hiljem ala haljastustöödel.

11.6.2 Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:

Planeeringus on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine elamumaa sihtotstarbega kruntidel ning üldkasutatava maa katastriüksustel.

Puude istutamisel tuleb järgida EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõudeid, et tagada istutatavatele puudele vajalikud kujad ja sobilikud kasvutingimused, samuti EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja – põõsaste istikute kvaliteedinõuded” ja osa 4 „Puuhooldustööd” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

11.6.3 Negatiivse mõju vähendamine elustikule:

Kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, mille seemnetest, viljadest või õitest erinevad linnu ja loomaliigid toituvad: pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, sõstar, vaarikas, aroonia, kirss, murel, kibuvits jms. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust ning leevendada elupaigakadu.

Üldplaneeringu järgi planeeringuala lääneosas asuva III kategooria kaitsealuse liigi *Euphydryas aurinia* (teelehe-mosaiikliblika) asuala kohta, millel liblikateadlane ei tuvastanud ei liblikaid ega nende röövikute toidutaimi, andis ekspert siiski soovitusel edaspidiseks. Ekspert soovib ehituse planeerimisel lähtuda üldistest looduskaitsealustest ja roheline eluruumi põhimõtetest sh kahjustada ehituse käigus võimalikult vähe looduslikku taimestikku ning hilisemal haljastuse hooldamisel niita vähemkaidavaid kohti võimalikult harva (näiteks üks kord aastas), et säiliks liigile vajalikud õitsvad taimed. Need võtted on kasulikud kõikidele tolmeldajatele sh kõnealusele kaitsealusele päevaliblikale. Haljastuses nõ igapäevase looduskaitse põhimõtete järgimine aitab tagada tolmeldajatele sobiva elupaiga ka pärast detailplaneeringu elluviimist. Sellisest lähenemisest võib täpsemalt lugeda näiteks juhendist: <https://media.voog.com/0000/0037/1265/files/Kuidas%20kodumuru%20elurikkust%20toetab%20ELF2021.pdf>. Vt ka „Ekspert hinnang teelehe-mosaiikliblika kohta Vaarikavälu detailplaneeringu alal”.

Hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi,

matklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist kokkupõrgete tagajärjel.

Arvestada elamumaa kruntide piirete rajamisel väikeimetajate liikumisvajadust ning tagada piirete läbitavus (läbipääsuavad aedades). Üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksustele ei ole piirde rajamine lubatud.

11.6.4 Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:

Planeeringualal tuleb tagada liig- ja sademevee vaba liikumine.

Eesvoolukraavid tuleb settest puhastada ning nende hooldamine on maaomaniku kohustus.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹”.

Planeeringuala põhjavee kaitseks tuleb kinni pidada nõudest mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele ehitamise ja hoonete kasutamise ajal.

11.6.5 Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine:

Liikluskorralduslikust aspektist ei tekita detailplaneeringu realiseerimine (12 eluasemeühiku lisamine) olulisi täiendavaid probleeme olemasolevale piirkonna liiklusele ega planeeringuala ja lähikonna elanikele sh norme ületavat liiklusrõhku.

Kui rajataval ühendusteel Kaasiku tee ja Kotka tee vahel peaks rikutama liikluseeskirju ja ületatama lubatud kiirusi, siis võib vajaduse korral kasutada Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad kohaseid liikluse rahustamise võtteid (näiteks künniseid).

Tuleb tagada, et teelt ei hakkaks toimuma saasteainete (õlid, sool) kannet kraavidesse ja edasi Väana jõkke.

11.6.6 Müra ja vibratsiooni mõju vähendamine:

Projekteerimise, ehitustegevuse ja hilisema hoonete kasutamisega tuleb tagada, et nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ norme müra osas.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida määruse nr 71 nõudeid sh vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase

mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Planeeringuala välisõhus levivad liikluspää tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Vastavalt määruse § 6 lg 3, ei tohi liikluspää maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Projekteeritavatele hoonetele tehnoseadmete (näiteks õhksoojuspumpade, ventilatsiooniseadmete, konditsioneeride vms) paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimeerida mürataset. Samuti jälgida, et planeeringualal kasutatavad tehnoseadmed oleks suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Rajatavatel hoonetel on soovitatav kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Projekteeritavate hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

Jälgida ka, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

11.6.7 Hea õhukvaliteedi säilitamine:

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks. Tuleb vältida autode, traktorite jt seadmete mootorite asjatut töötamist.

Planeeritud hoonetel on soovituslik kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ka ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruktsioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Projekteerimise, ehitusaegse tegevuse ning edaspidise ala kasutamisega tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid¹“.

11.6.8 Radoonioht ja selle vähendamine

Eesti Geoloogiateenistuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi kuulub planeeringuala pinnase radoonisisalduse järgi keskmise või madala radoonisisaldusega pinnasega alade hulka.

Soovitav on teostada planeeringuala elamumaa kruntidel projekteerimisetapis radoonitaseme mõõtmised, et asjakohaste meetmete kasutuselevõtmisega oleks tagatud hoonete ruumiõhu normidele vastav radoonitase. Juhul kui mõõtmiste tulemusena selgub, et pinnases on radooni aktiivsuskontsentratsioon üle 50 000 Bq/m³, tuleb radooniohu vältimiseks kavandada radooniohtu minimeerivad meetmed. Juhul kui radooni aktiivsuskontsentratsioon pinnases on vahemikus 10 000–50 000 Bq/m³, tuleb tagada tarindite radoonikindlad lahendused.

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

Radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes tuleb ehitusprojektides näha ette radooniennetusmeetmed. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks tuleb lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tuleb kasutada radoonitõkestus-süsteeme nagu vundamendi tuulutus/radoonikaevud, radoonikile, hoone vundamendi rajamine killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale, kommunikatsioonide vundamendist läbiviikude hoolikas hermetiseerimine jm radoonikaitse meetmeid.

11.6.9 Valgusreostuse vähendamine:

Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjekti valgustamine, mis võib olla häiriv.

Valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

Kasutusaegse planeeringuala valgustamisega võib kaasneda nii positiivne sotsiaalne mõju turvatunde kasvu näol kui vähene negatiivne keskkonnamõju valgusreostuse näol.

Valgustuse võimalikku negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse projekteerimisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teel ega läheduses elavaid piirkonna elanikke. Kõnnitee valgustamiseks näha ette madalatel postidel allapoole suunatud valgusega LED-lambid.

11.6.10 Õnnetuste ja avariide vältimine:

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa avariilukordasid nagu ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus, õnnetusjuhtumid ebaõigete töövõtete kasutamisel, täielikult välistada. Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, lekete korral ka pinna saastamist, kuid need ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

Vältimaks ohtu inimeste tervisele ja/või keskkonnale tuleb ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused ning ehitustegevuse käigus

järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veevariide, tulekahjude, elukondlike traumade kujul. Neid aitab vältida kõrge kodanikuteadlikkus õnnetustest ja tegevusjuhistest õnnetustesse sattumisel. Maaüksuse arendaja võiks hoonete üleandmisel varustada iga eluasemeüksuse materjaliga, mis sisaldab infot vajalikest telefonidest, kuhu erinevate avariide või õnnetuste puhul pöörduda.

11.7 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 “Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on vajalik, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}.

Põletusseadmete puhul, mille nimisoojusvõimsus jääb vahemikku 0,3-1 MW_{th} tuleb seadmed registreerida vastavalt keskkonnaministri 19.12.2017 määrusele nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis¹⁴“.

Eeldatavalt kavandatavate hoonete puhul õhusaasteloa ega registreeringu künniskoguseid ei ületata, täpne küttelahendus ja seega õhusaasteloa või registreeringu vajadus selgub edasisel projekteerimisel.

- Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra.

12 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud planeering on aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Planeeringuala väljaarendamine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 28.09.2022 sõlmitud halduslepingule nr 12-2.14/18/2022: „Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu

realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta” ning halduslepingu 03.04.2023 koostatud Lisale 1.

12.1 Kehtestatud detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid

1. Detailplaneeringus ette nähtud transpordimaa ja üldkasutatava maa katastriüksuste moodustamine.
2. Moodustatud transpordimaa ja üldkasutatava maa katastriüksuste tasuta üle andmine Vallale koheselt pärast detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga. Vald ei väljasta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata.
3. Detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi objektide (sh kõik detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud ja rajatised) omal kulul projekteerimine, väljaehitamine ja vajalike servituutide seadmine Arendaja poolt ning eelnimetatud rajatistele kasutuslubade taotlemine.
4. Tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele ning valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
5. Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine. See saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles siis, kui Arendaja poolt on täidetud elamute ehituslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehniline infrastruktuur ning nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald detailplaneeringukohastele hoonetele ehituslube ei väljasta. Kui Arendaja soovib taotleda elamukruntide lahtimöödistamist ning hoonete ehituslube enne tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi rajatiste valmishitamist, siis on Arendajal võimalus tagada rajatiste valmishitamist deposiidiga. Deposiidiga tagatud ehitustööd teostab Arendaja ise paralleelselt hoonete ehitamisega ning taotleb Vallalt järk-järgult deposiidi vabastamist, vastavalt Arendaja poolt tegelikkuses teostatud töödele ja nende maksumusele. Deposiidist vabastamise aluseks on infrastruktuuri rajatiste väljaehitamisel tööde tellija (Arendaja), ehitaja ja järelevalveinseneri poolt allkirjastatud vastuvõtuakt, mis esitatakse Vallale koos osalise deposiidi vabastamise taotlusega.
6. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
7. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade taotlemine.

12.2 Täiendavad tingimused detailplaneeringu elluviimisel

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, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk) ning juurdepääsuteed Soonesauna (72601:001:0102), Juhkomäe tee (72501:001:0692) ja Kaasiku tee L5 (72601:001:0507) katastriüksustel.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus rajada omadest vahenditest planeeringus kavandatud kahele üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile pos 7 ja pos 8 mänguväljakud ja anda need katastriüksused tasuta vallale üle.

Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ette nähtud üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksuste ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.

Ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike poolt.

12.3 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ning rajatav taristu ja hoonestus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Koostanud: Ivo Rebane
Reet Salu