



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-226
Aprill 2024

Huvitatud isik: Smartbroker OÜ

JÕGISOO KÜLA PELE KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Juhataja:	Erki Kõnd
Vastutav spetsialist:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerijad:	Kreete Lääne Triinu Sinimets
Kontrollija:	Kadri Kattai

Objekti asukoht: Harju maakond, Saue vald, Jõgisoo küla, Pele

X= 6573800, Y= 531020

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Jõgisoo küla Pele katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Saue vald, Jõgisoo küla, Pele (kü 72601:001:0226)
TÖÖ EESMÄRK:	Kruntide moodustamine üksik- ja ridaelamute rajamiseks ning neile ehitusõiguse määramine, sh hoonestusala, ehitustingimuste, maakasutuse sihtotstarvete, juurdepääsuteede asukoha määramine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Planeeritava ala pindala on ca 5,35 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJA:	Smartbroker OÜ Registrikood 14700439
Kontaktisik:	Sander Rikken Tel 5332 5122
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Saue Vallavalitsus
KONTAKTISIK:	Kaili Tuulik , planeeringute koordinaator Tel 5193 0060 kaili.tuulik@sauevald.ee
TÖÖ TÄITJAJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310 priit@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 kreete@kobras.ee Triinu Sinimets – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 triinu@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Noeela Kulm – keskkonnaekspert Ene Kõnd – tehniline kontrollija Kadri Kattai – volitatud maastikuarhitekt tase 7

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöo MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöo tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	7
2.3.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	7
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD	8
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD.....	8
2.3.4. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	9
2.3.5. MÜRAHINNANG	9
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED.....	12
3. PLANEERIMISETTEPANEK	12
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	12
3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	12
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	13
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	13
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	14
3.6. TEED LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	14
3.7. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	15
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	15
3.8.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	16
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON	16
3.8.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ	16
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	16
3.8.5. SOOJAVARUSTUS.....	17

3.8.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARSUSTUS	17
3.8.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD	17
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS.....	18
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	18
3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	18
4. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20

II JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem	M 1:10 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:15 000 / A4
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / A0
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / A0
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500 / A0
Joonis 6. Planeeringuala illustratsioon	

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 22.11.2023. aasta korraldus nr 1066 „Jõgisoo külas Pele katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Pele katastriüksus 19 elumumaa krundiks, määrata nendele ehitusõigus 15 üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning 4 ridaelamu (4 boksiga) püstitamiseks. Samuti moodustatakse transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa). Detailplaneeringus määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Saue Vallavolikogu 26. juuni 2021 otsusega nr 40 kehtestatud „Saue valla üldplaneering“.
- Harju maavanema 14.11.2014 korraldusega nr 1-1/2133-k kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“.
- Saue Vallavolikogu 24.11.2022 määrusega nr 32 kinnitatud "Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2034"
- Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 12. oktoobril 2023. aastal sõlmitud kokkulepe (nr 12-2.14/12/2023).
- TO Projekt OÜ töö nr 23012 „Kanama-Jõgisoo teega külgneva jalgratta ja jalgte (km 2,3-3,35) põhiprojekt“.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt 12.-17.10.2023 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2023-267. Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele ja kohapealsetele vaatlustele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on ca 5,7 ha suurune ning hõlmab Saue vallas Jõgisoo külas asuvaid Pele (72501:001:0843), Õitse (72703:002:0076), Vahetee L1 (72601:001:0222), Vahetee L2 (72601:001:0227) ja Sepametsa tee (72703:002:0219) katastriüksusi. Pele ja Õitse kinnistute kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning Vahetee L1, Vahetee L2 ja Sepametsa tee kinnistute kasutamise sihtotstarve on 100% transpordimaa. Kehtiva Saue valla üldplaneeringuga on ala põhiosale määratud pere- ja ridaelamumaa maakasutus, mis on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamajade ehitamiseks ette nähtud maa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Pele katastriüksus asub Jõgisoo külas, Saue vallas. Planeeritav ala külgneb põhjast riigiteega nr 11116 Kanama - Jõgisoo km 2,5-2,76. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 271 autot/ööpäevas. Maa-ala on valdavalt tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahemik on ligikaudu 36-39 m. Maapinna üldine lang on kirde-edela suunaline. Planeeringualal on kõrgusvahemiku kõikumine minimaalne ning seotud pigem mikroreljeefi ebataasustega.

Maa-ameti mullakaardi andmetel esinevad planeeringu põhjaosas rähkmullad (K), kesk- ja idaosas leostunud mullad (Ko) ning lääne- ja idaosas gleistunud leostunud mullad (Kog) ja leostunud gleimullad (Go).

Planeeritav ala on 2023. a oktoobri seisuga enamuses kaetud puistuga, põhja- ja loodepoolisel alal esineb võsa. Pele katastriüksus on hoonestamata. Juurdepääs kinnistutele toimub ala loodenurgast Kanama-Jõgisoo teelt läbi Sepametsa tee kinnistu ning kirdeosast Kanama-Jõgisoo teelt Vahetee L1 ja Vahetee L2 kinnistute kaudu. Katastriüksuse põhjaosa läbib elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin).

Planeeringuala lääneservas asub Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel mõisaaegne piirikivi (726:PIM:002), mis on EELIS (Eesti Looduse Infosüsteemi) andmetel hästi või väga hästi säilinud. Kinnistu idaservas olemasoleva tee ääres kasvab märkimisväärne ca 90 aasta vanune kadakas, mis on kogukonnale olulise väärtusega.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Harju maakonnas Saue vallas Jõgisoo küla kirdeosas kahe maantee vahelisel alal. Põhjast piirneb kinnistu tee nr 11116 Kanama-Jõgisoo kõrvalmaanteega, mille kaitsevöönd on 30 m. Kagu poole, ligikaudu 500 m kaugusele jääb põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla, kuhu on Saue valla üldplaneeringuga kavandatud liikluse eritasand. Mürarohke Tallinn-Pärnu-Ikla maantee äärne ala on Saue valla üldplaneeringuga määratud kaitsehaljastuse maaks. Liikluse ja kergliikluse eritasandid on Saue valla üldplaneeringuga kavandatud ka Tallinna ringteele Saue linna piirile, mis asub planeeringualast ligikaudu 1 km kaugusel põhja suunas. Kanama viadukt, mis viib Tallinna ringtee üle Tallinna-Pärnu maanteest, asub planeeringualast ligikaudu 2 km kaugusel kirde suunas.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0" on planeeringuala lähistelette nähtud perspektiivne kohalik tee (asukoht näidatud joonisel 2). Planeeringus on võimaliku teekoridoriga arvestatud, läbipääs on tagatud Sepametsa tee kinnistu kaudu.

Saue keskus jääb planeeringualalt linnulennult ligikaudu 2 km kaugusele põhja poole. Keskuses on olemas paljud avalikud igapäevaseks eluks vajalikud funktsioonid nagu vallamaja, kool, raamatukogu, poed, tervisekeskus jt. Planeeringuala on keskusega perspektiivselt hästi ühendatud kergliiklusteede võrgustiku kaudu, mis on üldplaneeringuga Kanama-Jõgisoo tee äärde kavandatud.

Lähim bussipeatus paikneb alast 400 m kaugusel lääne suunas ja lisaks asuvad mitmed bussipeatused ca 1,5 km kaugusel kirde ja põhja suunas Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Tallinna ringtee ääres. Lähim rongipeatus asub Saue linnas, planeeringualast linnulennult ca 2,5 km kaugusel.

Maa-ameti geoportaali kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast ca 0,8 km kaugusel edela suunas arheoloogiamälestis kalmistu „Kondimägi“ (reg nr 18951), mille kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Mälestise kaitsevööndi mõju ei ulatu planeeringualani. Alast kirde suunas, ca 1,2 km kaugusel on ehitismälestis – Saue postijaam (reg nr 2967).

Planeeringuala lähiumbruses paiknevad valdavalt 1- ja 2-korruselised ühepereelamud.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad asuvad planeeringualast ca 350 m kaugusel idas ja ca 900 m kaugusel loodes.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Detailplaneeringuga realiseeritakse kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega seatud suunda Saue valla Jõgisoo küla tiheasustusala arendamiseks. Pele kinnistule on Saue valla üldplaneeringu järgi määratud maakasutuse juhtotstarbeks pere- ja ridaelamumaa.

Pele krundi detailplaneeringu puhul on tegemist üksik- ja ridaelamute arendusega, mis asub juba osaliselt väljakujunenud, kuid endiselt arenevas elamuala piirkonnas. Planeeringuga kavandatakse vajalik tehniline infrastruktuur, juurdepääsuteed ning avalik haljasala koos mänguväljakuga. Kavandatud tegevus toetab seega planeeringu kontaktala jätkuvat elamupiirkonnana kujunemist. Planeeringulahenduse elluviimisega kasutatakse ära nii olemasolevat infrastruktuuri kui ka täiendatakse elamuala toimimiseks vajalikku võrgustikku.

Detailplaneeringuga kavandatud haljasala koos mänguväljakuga toetab ühtsema kogukonna arengut ja ühise identiteedi tekkimist, mis on sotsiaal-kultuurilise keskkonna kvaliteedi seisukohast oluline.

Kavandatava tegevusega ei tekitata ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Ei ole ette näha, et kavandatav võiks põhjustada olulist negatiivset mõju elanikkonnale üldiselt. Planeeringuga kavandatu realiseerimine annab piirkonda lisaväärtust kaasaege ja ümbritsevasse sobituvat elukeskkonda näol.

2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatavaga kaasnevad tavapärased ehitustegevuse, maakasutuse muutuse ja asustustiheduse suurenemisega seotud mõjud. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Detailplaneeringu ala hõlmab peamiselt metsamaa kõlvikut. Ridaelamud on kavandatud ala põhjaosasse ning üksikelamud ida- ja lõunaosasse. Elamute rajamisega kaasneb maastiku muutus, kuid üldiselt on kavandatud elamud Saue valla arenevasse piirkonda sobituvad. Olemasolevaid puid tuleb kavandatavatel haljasmaa krundidel võimalusel loodusliku mitmekesisuse huvides maksimaalselt säilitada. Säilitada võib sellised puud ja põõsad, mis on kahjustusteta ja elujõulised ning sobivad ala planeeringuga.

Inimeste tervisele ja heaolule avalduvad mõjud seoses ehitustegevusega on minimaalsed, kui kasutatakse heas korras tehnikat ning sobivaid töövõtteid koos hea ehitustavaga. Ehitustegevus avaldab paratamatult mõju piirkonna müratasemele ja õhukvaliteedile, kuid tegemist on lühiajalise ja pöörduva mõjuga. Ala arendamisega

kaasneb piirkonna asustiheduse kasv, millega kaasneb mõningane mõju piirkonna müratasemele ja õhukvaliteedile. Mõju on seotud nii liikluskoormuse kasvu, lokaalsete küttelahenduste kui ka olmetegevusega.

Maa-ameti geoportaali kaardirakenduse andmetel (seisuga 09.10.2023) asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega alal. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrjevesi lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni abil, millest tulenevalt ei kaasne eraldiseisvat veevõttu ega heitvee juhtimist keskkonda. Sademevesi on ette nähtud immutada lokaalselt vertikaalplaneerimise teel. Ala kasutuse iseloomu ja elamute arvu arvestades ei ole kasutusperioodil oodata märkimisväärset mõju pinna- ja põhjaveele.

2.3.4. Asjakohased majanduslikud mõjud

Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning omavalitsusel ei lasu kohustust tegeleda arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega. Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt ala arendamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeringuna ette nähtud planeeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele vastavalt ehitab arendaja omadest vahenditest välja tehnilise infrastruktuuri ning avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed ning võõrandab tasuta avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud vallale.

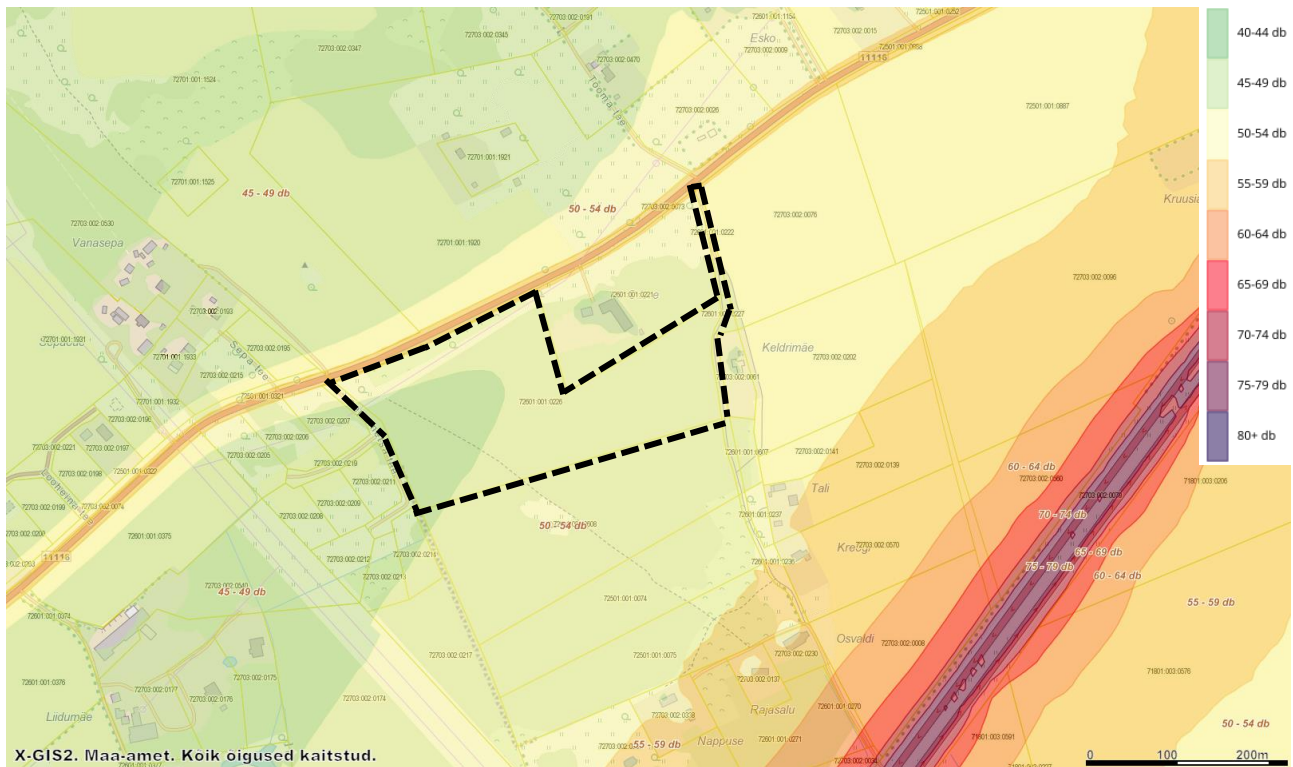
Kavandatud elamuarendus soodustab Saue valla üldplaneeringuga elamu maa-alaks määratud ala arengut elamupiirkonna laienemise ning tehniliste trasside ja teede lisandumisega, mis üldiselt toetab kvaliteetse ja atraktiivse elukeskkonna kujunemise abil piirkonna keskmist kinnisvara väärtust.

Planeeritaval tegevusel puudub negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale. Kavandatav elamuarendus mõjub piirkonna ehitusvaldkonnale ja ka üldisemalt majanduskeskkonna aktiivsusele positiivselt.

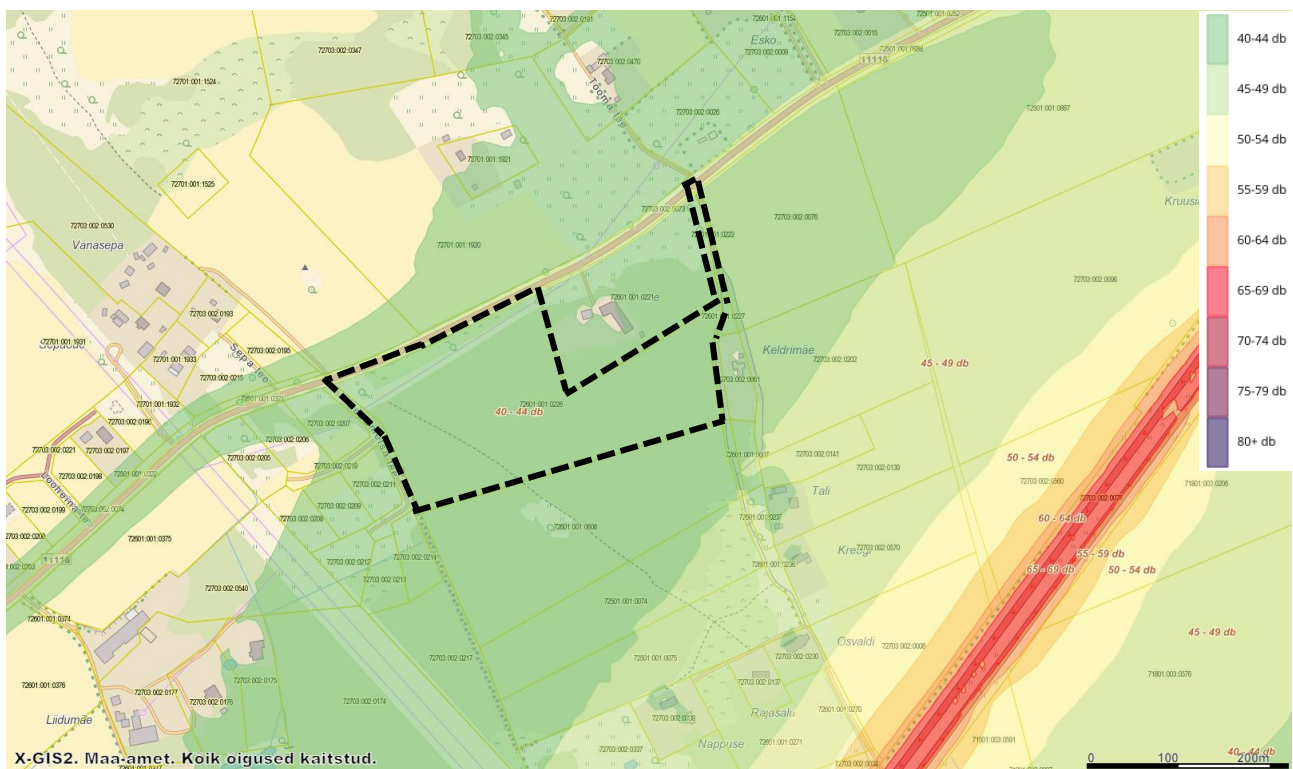
2.3.5. Mürahinnang

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11116 Kanama-Jõgisoo tee lõigus km 2,5-2,76 ning jääb teisest küljest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt leviva liiklusmüra mõjutsooni. Viimasest lähtuv müratase mõjutab võrreldes Kanama-Jõgisoo maanteega planeeringuala märksa rohkem. Maa-ameti muraandmete kaardirakenduses esitatud 2022. aasta strateegiliste mürakaartide andmetel ulatub planeeringualale ööpäevane müratase (päeva-õhtu-öömüraindikaator L_{den}^1) valdavalt 50-54 db(A), ala lääneosas on see mõnevõrra madalam (45-49 db(A)). Öine müratase planeeringualal on vahemikus 40 kuni 44 db (A) (skeemid 1 ja 2).

¹ aasta kõikide päeva-, õhtu- ja ööaja helirõhutasete arvsuuruste alusel kindlaks määratud A-korrigeeritud pikaajaline keskmine helirõhutase, mis on müra üldise häirivuse indikaator.



Skeem 1. Ööpäevane müratase planeeringualal (Aluskaart: Maa-ameti 2022. aasta strateegiline mürakaart).



Skeem 2. Öine müratase planeeringualal (Aluskaart: Maa-ameti 2022. aasta strateegiline mürakaart).

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele (AÕKS) määratakse müratundlike alade kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- III kategooria – keskuse maa-alad;
- IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;
- V kategooria – tootmise maa-alad;
- VI kategooria – liikluse maa-alad.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 järgi on I-IV kategooriale on kehtestatud kaks normväärtust: müra piirväärtus ja müra sihtväärtus.

- Müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Antud normväärtused liikluse müra puhul on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Liikluse müra normtasemed

Mürakategooriad	Aeg	Müra piirväärtus (dB)A	Müra sihtväärtus (dB)A
I kategooria: virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Päev (7.00-23.00)	55	50
	Öö (23.00-7.00)	50	40
II kategooria: haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	Päev (7.00-23.00)	60 *65	55
	Öö (23.00-7.00)	55 *60	50
III kategooria: keskuste maa-alad IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Päev (7.00-23.00)	65 *70	60
	Öö (23.00-7.00)	55 *60	50

*müratundliku hoone teepoolsel küljel

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusele nr 71 kuulub planeeringuala II mürakategooriasse (kehtiva Saue valla üldplaneeringu järgi elamu maa-ala). Käesoleva ala puhul on asjakohane järgida müra piirväärtust, kuna planeeringuala piirneb juba asustatud kinnistutega (st ei kavandata uut elurajooni seni hoonestamata piirkonda).

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 jääb planeeringualal nii öine kui ka päevane liiklusmüra normtasemete piiridesse. Arvestades, et päeva-õhtu-öömüraindikaator L_{den} on planeeringualal kuni 54 dB(A), siis ei ole alust eeldada, et nii päevast kui öist müra piirväärtust (vastavalt 65 (müratundliku hoone teepoolsel küljel)/60 dB(A) ja 60 (müratundliku hoone teepoolsel küljel)/55 dB(A) ületatakse. Päeva-õhtu-öömüraindikaatori L_{den} väärtuse kujunemisel mängib suurimat rolli päevane (ajavahemikul 07.00-23.00) liiklusedus, kuna see on võrreldes öise (ajavahemikul 23.00-07.00) liiklusedusega märksa suurem. Päevane müratase (perioodil 07.00-23.00) ei saa olla päeva-õhtu-öömüraindikaatorist L_{den} kõrgem või siis oluliselt kõrgem. Võrreldes päevasele ajale kehtestatud liiklusmüra piirväärtusega jääb seega liiklusmüra päevane müratase samale tasemele või madalamaks võrreldes ööpäevase müratasemega L_{den} . Oluline on märkida, et ka II mürakategooriale kehtestatud müra sihtväärtust (päeval ajal 55 dB(A) ja öisel ajal 50 dB(A)) ei ületata.

Piirkonnas puuduvad muud müraallikad (tööstus vms), mida oleks vaja müraolukorra hindamisel arvesse võtta.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala põhjaosale ulatub Kanama-Jõgisoo tee (11116) kaitsevöönd, mille ulatus on 30 m sõiduraja välimisest servast, maakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini teljest ning elektriõhuliini AS-35 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevöönd 10 m liini teljest (23.11.2023 seisuga). Ala loode- ja põhjaosale Kanama-Jõgisoo teega külgnevale alale ulatub sideehitise (ELA094) kaitsevöönd. Planeeringuala keskosasse ulatub Saare kinnistu (kü 72601:001:0221) puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala, mille koguulatus on 50 m.

Kitsendused on graafiliselt esitatud joonistel 3, 4 ja 5.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

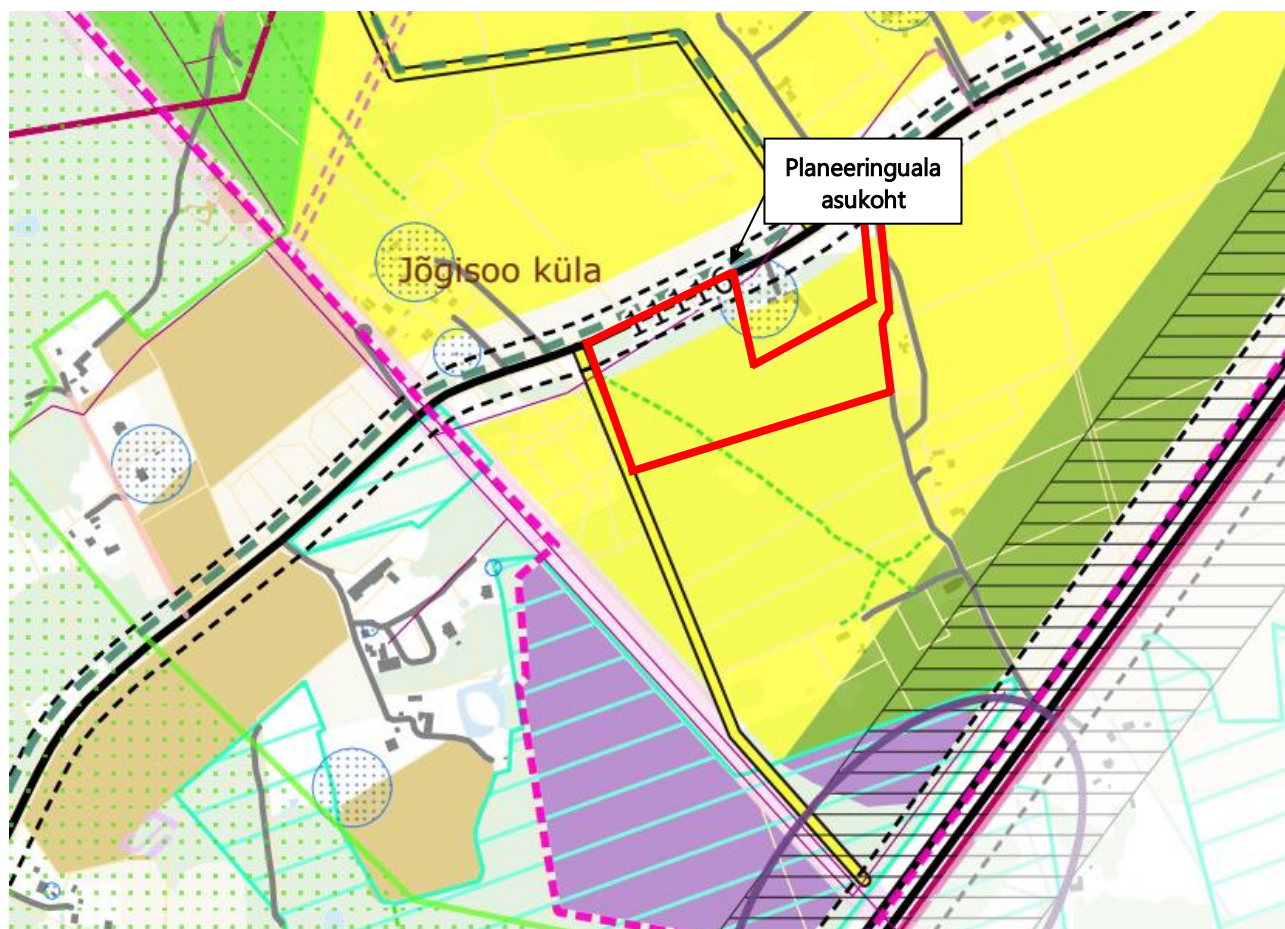
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringu lahendus lähtub Saue Vallavalitsuse 22.11.2023 korraldusest nr 1066 ja võtab arvesse olemasolevat teede võrgustikku ning rajatise. Planeeringuga kavandatakse üksik- ja ridaelamutega atraktiivse madaltiheda elamupiirkonna rajamist. Planeeringuga kavandatud haljasalade, mänguväljaku ja kergliiklusteede võrgustikuga on pööratud tähelepanu turvalise ja meeldiva elukeskkonna loomisele.

Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Saue valla üldplaneeringuga (skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kavandatakse 26 uut krunti: 15 üksikelamu, 4 ridaelamu maa, 5 haljasala maa ning 2 tee ja tänava maa krunti. Planeeritav hoone tuleb krundil rajada hoonestusala piires.

Planeeritud krundid vastavad Saue valla üldplaneeringuga seatud nõuetele. Üksikelamu kruntide suurused varieeruvad vahemikus 1500 – 1747 m² ning üksikelamute maa moodustab elamuehituseks kavandatud kruntide maast 70%. Ridaelamukrundid on 2400 m² suurused ning ridaelamukruntide arvutuslik koormusindeks on planeeritavat ala kui tervikut arvestades 800. Ridaelamu kruntidele on lubatud ehitada kuni 4 boksiga ridaelamud. Haljasala maa moodustab planeeritavast alast 20% ning tee ja tänava maa hõlmab 22% planeeritavast alast. Üksikelamumaa moodustab elamuehituseks kavandatud kruntide maast 70%.

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Planeeritud hoonestusala paikneb üldiselt 4 m kaugusel krundipiirist. Planeeringuala põhjaosas on hoonestusala määramisel arvestatud avalikult kasutatava tee kaitsevööndi ning elektripaigaldise kaitsevööndi ulatusega (maakaabelliini puhul 1 m liini teljest). Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloa kohustuseta hooneid ja rajatisi vastavalt ehitusseadustikule ning naabri nõusolekul.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujad vastavalt siseministri 01. märtsi 2021 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule leviku võimalust ehituslike abinõudega.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse keskkonda. Käesoleva planeeringuga antakse alale üldised arhitektuursed suunised.

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Hoone peab jääma krundile määratud hoonestusala sisse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada valdavalt levinud ressursisäästliku ehitusviisiga.

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada lihtsat arhitektuurikeelt. Katuse kalde suuna valimisel on soovituslik arvestada energiasäästu ning looduslike tingimustega (valdav tuulesuund, päikese liikumise trajektoor). Elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust.

Planeeringuga määratud arhitektuurinõuded on toodud tabelis 2.

Ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust.
Hoonete katusekate	Looduslikud ja ökoloogilised materjalid, plekk, puit, katusekivi.
Hoonete välisviimistluse materjal	Looduslikud ja ökoloogilised materjalid, kivi, puit, klaas, krohv. Ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil.
Piirded	Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Suurim lubatud piirdeaia kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud. Lisaks võib ridaelamu bokside vahele kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest).

3.6. TEED LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on Kanama-Jõgisoo teelt (nr 11116) kavandatud kaks juurdepääsu – üks planeeringuala kaguservast Sepametsa tee (72703:002:0219) kinnistu kaudu ja teine kirdeservast läbi Vahetee L1 (72601:001:0222) ja Vahetee L2 (72601:001:0227) kinnistute.

Teedevõrk on kavandatud ringselt, et vältida tupiktänavaid. Kõik planeeritud sõiduteed on kahe-suunalised. Sõidutee äärde on ette nähtud jalgteed, mis tuleb ühendada Kanama-Jõgisoo tee äärde üldplaneeringuga kavandatud kergliiklusteega (TO Projekt OÜ töö nr 23012). Kanama-Jõgisoo tee äärse kergliiklustee ruumivajaduse tagamiseks on planeeringus eraldatud krunt (joonisel 4 märgitud pos 25).

Põhijoonisel toodud kruntide juurdepääsude asukohad on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada kinnistute siseselt ning igale ridaelamuboksile tuleb ette näha vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohad on lubatud lahendada hoone mahus, näiteks varikatuse all. Ridaelamute parkimislahenduse võimalik ettepanek on näidatud joonisel 4. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega, 1 ridaelamuboksi kohta arvestada 0,5 kohta. Külaliste parkimiskohad on ette nähtud tänavamaa krundile pos 26 paralleelselt sõidutee äärde kõnnitee ja sõidutee vahelisele alale, kuhu on kavandatud murukivi katend. Täiendavalt on tänavamaa krundile kavandatud külaliste parkimiskohad kahes kohas (asukoht näidatud joonisel 4). Ridaelamutel tuleb iga eluaseme kohta arvestada 2 parkimiskohta jalgratastele. Jalgrataste parkimise võib lahendada hoone mahus.

Detailplaneeringuga kavandatakse asfaltbetoonkattega juurdepääsutee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) katendi laiusega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2*0,4 m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega. Planeeringuga kavandatakse 2 m laiused asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm) kergliiklusteed.

Lisaks rekonstrueeritakse, asfalteeritakse ja laiendatakse Vahetee L1 (72601:001:0222) ja L2 (72601:001:0227) ühendus kuni ristmikuni (planeeringualale sissesõiduni) asfaltbetoonkattega (min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm), katendi laiusega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega ja selle tee kõrvale rajatakse 2 m laiune kergliiklustee asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm). Transpordimaa krunt võõrandatakse pärast arendaja poolt väljaehitamist ja kasutusloa väljastamist tasuta Saue vallale, mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Teede rajamisel tuleb arvestada olemasolevate ajalooliste tähistuste paiknemisega (piirikivi krundi pos 1 piiril ja kadakas krundil pos 26, asukohad märgitud joonisel 4) ning võimalusel need endises asukohas säilitada.

3.7. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt peab elamualadel jalgsi liikumiseks sobiv ruum (mh haljasalad, mänguväljakud, kergliiklusteed) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Detailplaneeringuga on vastav nõue tagatud, haljasala maa pindala on kokku ca 11 000 m², mis moodustab 20% planeeringuala maakasutusest. Planeeringuga on kavandatud positsioonid 20-24 haljasala maaks ning krundile pos 21 on ette nähtud avalik mänguväljak koos selle juurde kuuluva jalgrattaparklaga. Mänguväljaku ja jalgrattaparkla täpne lahendus tuleb anda edasisel projekteerimisel. Haljasalade projekteerimisel tuleb võimalusel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega. Vahetee L2 kinnistul oleva tee rekonstrueerimisel tuleb võimalusel säilitada olemasolev tee ääres kasvav märkimisväärne ca 90 aastane kadakas (asukoht näidatud joonisel 3) ning ehitustööde teostamisel tuleb järgida EVS 939:3-2020 toodud soovitusi. Haljastuse ja piirdeaedade rajamisel peab olema tagatud nähtavusala riigimaanteega ristumise piirkonnas (nähtavuskolmnurgad) ja ka külgnähtavus. Ridaelamute (pos 1-4) ja Kanama-Jõgisoo tee vahelisele alale on soovituslik jätta haljaspuhver (paiknemine näidatud joonisel 4).

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veeaga varustamiseks ei ole lubatud kasutada lokaalseid (puur)kaeve. Veevarustus tuleb tagada perspektiivsest ÜVK torustikust.

ÜVK-ga liitumine on katastriüksuse krundimise ja ehitusloa väljastamise eeltingimuseks, enne ÜVK-ga liitumist kinnistut lahti ei krundita.

Perspektiivne veevarustuse ühendus on kavandatud Kanama-Jõgisoo tee äärde. Planeeritud veetrass koos vaatlus- ja liitumiskaevudega peab paiknema haljasalal. Sõidutee peab jääma kaevuvabaks alaks.

Pärast ÜVK torustike valmimist tuleb torustike valdajalt küsida tehnilised tingimused planeeringuala veevarustuse täpseks lahendamiseks.

Tuletõrjvee saamiseks on kavandatud planeeringuala keskele pos 21 haljasala maale veetrassi toiteline tuletõrjehüdrant. Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub hetkel ühiskanalisatsioon. Planeeritavad hooned on ette nähtud ühendada perspektiivse ühiskanalisatsiooni võrgustikuga. Kasutada ei ole lubatud reovee käitlemise lokaalseid lahendusi.

Perspektiivne reoveekanaliseerimise ühendus on kavandatud Kanama-Jõgisoo tee äärde. Planeeritud reoveekanaliseerimise torud on kavandatud planeeritud transpordimaale. Kanalisatsioonitrass koos vaatlus- ja liitumiskaevudega peab paiknema haljasalal. Sõidutee peab jääma kaevuvabaks alaks. Hinnanguliselt on olmereovee päevane äravool ca 120 l inimese kohta (EVS 848:2021).

Reoveetrassi on keelatud juhtida sademe- ja pinnavett.

Planeeritud reoveekanaliseerimise torustike paiknemine on toodud planeeringu joonisel 5.

3.8.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaž

Saju-, pinna- ja drenaažvete ärajuhtimine on võimalik sademeveetorustike kaudu, mis koguvad kruntidelt kokku üleliigse sademevee. Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikud on kavandatud planeeritud transpordimaale. Sademevesi on torustike kaudu juhitud krundil pos 20 asetsevasse ühtlustustiiki, mille ülevool on suunatud lähedal asuvasse kraavi. Hoonete ja teede projekteerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustike paiknemine on toodud planeeringu joonisel 5.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 29.11.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 463551. Elektrivarustus on planeeritud maakaablitega transpordimaale.

Planeeringuala elektriga varustamiseks on ette nähtud komplektalajaam, mille toide on kavandatud maakaabelliiniga olemasolevast 10 kV keskpinge maakaablist KPL204660 Sepametsa tee kinnistul. Hoonete

elektrivarustus on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabliga ning liitumiskilbiga kinnistu piiril. Alajaam ja liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Katastriüksuse põhjaosa läbiv elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) on planeeritud paigaldada planeeringuala piires maakaablisse. Selleks tuleb paigaldada krundi pos 22 piirile uus post või teostada elektriõhuliini maakaablisse paigaldamine kuni Saare kinnistul (kü 72601:001:0221) asuva elektripostini.

Sõidutee äärde on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel koos orienteeruvate valgustite asukohaga. Arvestatud on 6 m kõrguste mastidega ca 30 m vahekaugustega. Hubasema keskkonna suurendamise ning valgusreostuse vähendamise eesmärgil kaaluda madalamate mastide kasutamist. Täpne tänavavalgustus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel.

Soovituslik on kaaluda alternatiivenergia kasutusvõimalusi nagu näiteks päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide maapinnale paigaldamine pole lubatud.

Planeeritud elektrivarustus on näidatud joonisel 5.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugküttepiirkonnas. Hoonete soojaga varustamine on ette nähtud lokaalselt, kasutades soovitatavalt elektri-, puu- või maakütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale nagu kivisüsi. Kütteallik täpsustatakse hoone ehitusprojektiga. Kütte valikul eelistada taastuvallikaid.

Maakütte tehnilisi rajatise on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses tingimusel, et rajatised paiknevad naaberkrundi piirist vähemalt 2 meetri kaugusel (või lähemal, kui on olemas naabri nõusolek) ja on kooskõlas ehitusseadustikuga ning teiste seadusest tulenevate nõuetega.

Kui planeeritava ridaelamu kütmiseks kavandatakse kasutada hoone fassaadile paigutatavaid soojuspumpade välimooduleid, tuleb need mürahäiringu minimeerimiseks paigutada ridaelamu tänavapoolsele küljele, samuti arvestada häiringute vältimist naaberelamute õuealade suhtes.

3.8.6. Telekommunikatsioonivarsustus

Käesoleva planeeringuga näidatakse võimalik liitumine Enefit OÜ-le kuuluva sidevõrguga vastavalt Enefit OÜ poolt 04.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-E-20240104-002.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Enefit OÜ sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Selleks tuleb paigaldada olemasolevale Enefit OÜ sidetrassile Vesimentori optika remontkaev, kust teostada väljavõtte olemasolevast torustikust. Uude jaotuskappi puhuda 48 fiibrine optikakaabel olemasolevast jaotuskapist C1702, mis asub 72701:001:1932 (Sepamaa) kinnistul. Olemasoleva torustiku sisselõike asukoht on näidatud joonisel 5. Telekommunikatsiooni liinid on kavandatud planeeritud transpordimaale.

Planeeritud sidekanalisatsioon on näidatud joonisel 5.

3.8.7. Servituutide seadmise ettepanekud

Planeeringuga tehakse ettepanek seada kõikidele tehnovõrkudele servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituutide põhimõttelised ettepanekud on toodud planeeringu joonisel 5.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Eluruumide insulatsiooninõuded tuleb tagada projekteerimisel.

Ala väljaehitamine peab toimuma kehtivate normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisa 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 29.12.2020. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Planeeringuala piirneb riigiteega ning edasisel projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb liiklusest põhjustatud häiringute ulatust planeeringu realiseerimisel hinnata ning võtta kasutusele meetmed keskkonnaministri 03.10.2016. a määruses nr 32 ja keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu vastavalt kehtivatele kohaliku omavalitsuse nõuetele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Ala veega varustamine ja reovee kanaliseerimine tuleb lahendada planeeritud perspektiivse ühisveevärgi baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ning seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist. Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- Tagumiste juurdepääsude vältimine;
- Jälgitus;
- Piirkonna valgustus pimedal ajal;
- Kaasaegsete turvasüsteemide kasutamine.

3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega leevendusmeetmete rakendamiseks.

Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Planeeritud hoone väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. ÜVK-ga liitumine on katastriüksuse kruntimise ja ehitusloa väljastamise eeltingimuseks, enne ÜVK-ga liitumist kinnistut lahti ei krundita.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
02.04.2024	Elektrilevi	Kooskõlastus nr 3487178204. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.	Marge Kasenurm, Tehnovõrkude spetsialist
03.04.2024	Kovek AS	Digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid. Kooskõlastatud märkusteta.	Taivo Kaus, Tehnovõrkude arenduse spetsialist
04.04.2024	Enefit OÜ	Kooskõlastuse e-kiri. Kooskõlastatud märkusteta.	Janno Järvpõld, Sidevõrgu insener