



KMK Studio OÜ
Padriku tee 5/2, Tallinn
tel. 5643889
EP 10939407-001

TÖÖ: 2402D

TELLIJA: OÜ CityInvest
Kaare mü omanik (eraisik)

**Valingu küla Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi
maaüksuste ja lähiala
DETAILPLANEERING**

Projekti juht

Mari Kallas
5643889
mari@kmkstudio.eu

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	3
1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	3
1.2.4 Riigiametite ja tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2.1 Kitsendused planeeringu alal	4
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	5
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	6
4.3 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine	7
4.3.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	7
4.3.2 Haljastus ja heakord	8
4.3.3 Mänguväljak	9
4.3.4 Jäätmekäitlus	11
4.4 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus	12
4.5 Raudteemaa ääres asuva detailplaneeringu lahenduse põhimõtted	14
4.6 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	14
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	16
4.8.1 Elektrivarustus	16
4.8.2 Telekommunikatsioon	16
4.8.3 Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	18
5.1 Tervisekaitsealased nõuded	18
5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas	18
6. TULEOHUTUSNÕUDED	20
7. DETAILPLANEERINGU ELLU VIIMISE KAVA	20

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01

Tugiplaan leht 02

M 1:1000

Detailplaneeringu põhijoonis leht 03

M 1:1000

Tehnovõrgud leht 04

M 1:1000

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Saue Vallavalitsuse 12.juuni 2024 korraldus nr 572 „Valingu külas Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine“

Kaare kinnistu ja Kuuseheki ning Põllukivi omanike taotlus detailplaneeringu algatamiseks

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 a. Määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 a. Määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40);

1.2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline mõõdistus OÜ Aakermäe töö nr 4266, teostatud juulis 2024.

1.2.4 Riigiametite ja tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Muinsuskaitseameti kiri 08.05.2024 nr 5.1-17.5/907-1 *Valingu küla Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.*

Transpordiameti kiri 30.05.2024 nr 7.2-2/24/7855-2 *Seisukohtade väljastamine Valingu küla Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks*

Aktsiaselts Eesti Raudtee kiri nr 21-1/3045-2 *Valingu küla Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneering.*

Elektrilevi tehnilised tingimused 470291

Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 38996421, väljastatud 04.07.2024

Kovek AS poolt 13.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused Valingu külas Kuuseheki, Põllukivi ja Kaare kinnistutele kavandatava detailplaneeringu ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks

Elering AS pöördumine seose detailplaneeringu algatamisega 1.1-9/2024/1004 06-12-2024

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Valingu külas, 11117 Valingu - Jõgisoo tee ja Keila-Tallinn raudtee vahelisel alal, Puiestee tee ääres. Planeeringuala piirneb idast Puiestee tee, põhjast 11117 Valingu - Jõgisoo tee ja Keila – Tallinn raudtee transpordimaadega, läänest Kasepõllu katastriüksuse maatulundusmaaga ja lõuna poolt elamumaadega ning Vahtralehe tee 14 katastriüksuse tootmiskaadega, kus asub päikesepaneelipark.

2.1 Kitsendused planeeringu alal

Planeeringualale ulatuvad sidekaabli, gaasitorustiku, raudtee ja Valingu-Jõgisoo riigimaantee kaitsevööndid ning sinna ulatub Saue valla üldplaneeringu järgi planeeritava liikluse eritasandi mõjuala, mis on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Eritasandilise liiklussõlme piirkonnas tuleb 250 meetri raadiuses ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga.

Kõiki 3 kinnistut läbivad paralleelselt raudteega Elering AS-ile kuuluva D-kategooria Kiili – Paldiski gaasiülekanalitorustiku ja seda teenindav andmesidekaabel. D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 10 m (MTM määrus nr 73, § 13) toru teljest ühele ja teisele poole. Ohutusest ja turvalisusest lähtudes on gaasitorustiku vastavus standardile EVS 884 (ohutuse/turvalisuse tase) ohutuskaja 25 m arvestades toru teljest ühele ja teisele poole.

Detailplaneeringu ala piirneb raudteemaaga (Alametsa // Keila-Tallinn 78,7-83,1 km, katastriüksuse tunnus 72701:003:0069) ning jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse.

Põllukivi katastriüksusel asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis Kultusekivi (reg nr 18973) ja selle 50 meetri laiune kaitsevöönd.

Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksused on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 9,56 ha.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksused kahekümne kaheksaks elamu-, üheks äri- ja üheks ühiskondlike ehitiste-, kaheks transpordi- ja setsmeks üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine kahekümne kolme üksik-, kahe kaksik- ja kolme ridaelamu ning ühe äri- ja ühe ühiskondlike hoone püstitamiseks. Transpordimaa katastriüksused kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatava maa katastriüksustele on

planeeringuga kavandatud haljasalad ning mängu- ja spordiväljak. Samuti on planeeritud avalik pakendipunkt.

Ühtlasi on määratud detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

Kolmele kinnistule on projekteeritud kaasaegne elamukvartal, mis koosneb põhiliselt ühepere elamutest ja kolmest ridaelamust ning kahest kahepere elamust. Kvartali põhja ossa on ette nähtud elanikke teenindav ärihoone ja üldkasutatava maa krunt. Samuti on kvartalisse ette nähtud haljasmaa krundid. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule peab elamualadel jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast.

DETAILPLANEERINGU ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus 95 618 m²

sellest

Elamumaa 47 862 m²

Ärimaa 4577 m²

Ühiskondlike ehitiste maa 4636 m²

Transpordimaa 14 291 m²

Haljasmaa 24 252 m²

4.1 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Kaare ja Kuuseheki põhjapoolne ots ja osaliselt ka Põllukivi katastriüksuse põhjapoolne ots jäävad üldplaneeringu järgi juhtotstarbega alale. Juhtotstarbega ala on määratud Valingu-Jõgisoo tee kaitsevööndi tõttu. Sellesse alasse elamukruntide planeeritud ei ole.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb maanteeäärsete alade väljaarendamisel arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks. Teede läheduses on hoonete ehitus lubatud kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori kaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.4. alusel on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.4. kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Detailplaneeringus on kõik nimetatud tingimused täidetud.

Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200 m²- 2400 m². Detailplaneeringuga moodustatud kruntide suurus jääb vahemikku 1500 m² – 1570 m², mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule üksik-, kaksik ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%

Tabel kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste kohta on antud detailplaneeringu põhijoonisel.

4.2 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Raudtee kaitsevööndis olevatele kruntidele on planeeritud kuni kolmekorruselised hooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani 14,0 m ja keldrikorrusega varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalusega.

Hoone projekteerimisel jälgida kaasaegse arhitektuuri põhimõtteid: funktsionaalsus, avatus ning keskkonnasõbralikkus. Hoone arhitektuurses lahenduses rõhutada säästlikkust ja energiatõhusust. Lisaks päikesepaneelidele kasutada ökoloogilisi ehitusmaterjale ning innovaatilisi jahutus- ja küttesüsteeme.

Üksikelamute kruntidele on ette nähtud üks kuni 2-korruseline elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani 5,0 m;

Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda; fassaadi viimistlusmaterjal: lubatud on kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi ning krohvi, keelatud on kasutada hoonete viimistluses imiteerivaid materjale. Lubatud katusetüüp: kalle 0 – 45°, harjajoon risti või paralleelne tänavaga.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised peavad paiknema hoonestusalas ja need arvestatakse krundi täisehituse protsendi ja lubatud hoonete arvu sisse. Abihooneid võib paigutada väljapoole hoonestusala kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga tingimusel, et täidetud on tuleohutuse nõuded.

Detailplaneeringus on väikeelamute hoonestusala kaugus krundi piirist üldjuhul 4 m kui ei ole antud hoonestusala sidumine krundi piiridega

Krundi piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku). Arvestada tuleb, et vastavalt Saue valla üldplaneeringule piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire; läbipaistmatuid piirdeaedu võib reeglina rajada ainult ümber tööstusalade või liiklusaladele müratõkkeks või ohutuse tagamise eesmärgil.

Lisaks võib ridaelamu bokside vahele kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest).

4.3 Keskkonnakaitse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisaga saadeti kohaliku omavalitsuse poolt arvamuse avaldamiseks Muinsuskaitseametile, AS Eesti Raudteele ja Transpordiametile. Kaasatavate asutuste vastuskirjad ja nende poolsed kooskõlastused on detailplaneeringule lisatud ja on detailplaneeringu lahutamatu osa.

4.3.1 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Planeeringu ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega edela suunas, kõrgusmärgid 30.78...35.13 vahel. Kruntide pinna tõstmine ei ole lubatud, sadevesi suunatakse kvartali sisete äärde planeeritud sademeveetrassi. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele. Ehitusprojektides näha ette sademevee kogumine ja selle kasutamine kastmisveeks. Ehitusprojektiga tuleb mängu- ja spordiväljakul lahendada sademevee äravool.

Samuti on elamukvartalis planeeritud drenaažitrass, mis on ette nähtud raudtee äärsete keldriga hoonete ja mänguväljaku jaoks. Järgmises projekteerimisstaadiumis taodelda Saue Vallavalitsusest tehnilised tingimused sademevee ja drenaažitrassi rajamiseks.

Planeeringu ala põhja osasse planeeritud hoonete parkimisplatsidele projekteerida liiva- ja õlipüüdurid, mis vastavad EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Saju-, pinna- ja drenaaživesi suunatakse läbi haljasmaal (pos.12) oleva kraavi Kasepõllu kinnistule (72701:001:1958) planeeritavasse kraavi/torusse ja sealt edasi olemasolevasse vanasse maaparanduse süsteemi kraavi, mis kulgeb Vahtralehe tee ääres ning jõuab olemasolevasse maaparanduse (maaparandussüsteemi kood 4109870020040) eelvoolu Vahtralehe kraavi. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida kraavi servituut kohaliku omavalitsuse kasuks.

Kasepõllu kinnistule planeeritava kraavi rajamise /torusse paigaldamise kohustus on Arendajal, samuti on Arendaja kohustuseks olemasoleva eelvoolu kraavi puhastamine, et tagada kogu alalt sademevee äravool. Arendaja on teadlik ja kohustub hüvitama vallale Kasepõllu katastriüksusele rajatava kraavi sundvalduse/sundvõõrandamisega seotud kulud.



Drenaažikraavide süsteem Maa-ameti kaardil

4.3.2 Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus praktiliselt puudub. Kaare ja Kuuseheki maaüksuste põhja osas on kuusehekk ja planeeringu ala kirdeosas vastu Puiestee teed kasvavad mõned okaspuud.

Detailplaneeringuga on ette nähtud täiendav kõrghaljastus planeeringu ala põhjapiirile raudtee poole. Kõrghaljastuse ribas tuleb eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike seoses raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, 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, mis ilmselt jääb väheseks elamuaedade kujundamisel. Puude arv kruntidel suurusega 1500 – 2000 m² võiks olla suurem vastavalt krundi asendiplaani lahendusele järgmises projekteerimise etapis. Elamukruntide täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus, planeeritava ala haljastuse liigilisus (kasutades kombineeritult kõrg- ja madalhaljastust) peab sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Krundile pos.12 kavandatud perspektiivne tee tuleb projekteerida nii, et olemasolev kõrghaljastus säiliks.

Planeeritaval alal on ette nähtud mitu haljasmaa krunti, kõige kasutatavam neist on pos.32, millele on planeeritud avaliku kasutusega mänguväljak/spordiplats. Planeeringu ala põhja ossa – raudtee äärde on ette nähtud haljasmaa krundid (pos. 1 ja pos.33), mis tuleb tasandada niidetavateks aladeks ja lisada kõrghaljastust.

Vastavalt arendajatega kokkuleppele kohustuvad arendajad omal kulul projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringu mängu- ja spordiväljaku alal (Kokkuleppe lisa nr 1 märgitud Pos nr 32) jalgteel graniitsõelmete kattega (graniitsõelmed fr 0-8mm), teekatte minimaalse laiusel 2m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega jalgteel ning mängu-ja spordiväljaku alal.

4.3.3 Mänguväljak

Detailplaneeringus märgitud pos.32 on planeeritud mänguväljak, lisaks all olevatele tingimustele tuleb järgmises projekteerimise etapis (ehitusprojekti) ette näha sinna võrkpalli plats.

Halduslepingu lisa 2 olevad tingimused mänguväljaku projekteerimiseks ja ehitamiseks:

Üldtingimused:

- Mängualade kaupa peavad tooted olema komplekteeritud ühest tooteseeriast (ühtne disain).
- Mänguvahendite disain peab olema kooskõlas hoone arhitektuuriga, sh mänguvahendite värvid harmoneeruma hoone fassaadi värvidega.
- Mänguväljakul peab olema tuntav kohavaim, mis on saavutatud näiteks temaatiliste elementide ja/või erilahendusega elementide ja/või pinnavormide kasutamisega.
- Kõik mänguväljaku elemendid peavad vastama EVS-EN 1176 standardile, sh mänguvahendite turvaalused.
- Liikuvate mänguelementide alla tuleks planeerida eraldi katend (liiv, puukooremultš, kummimultš, EPDM kummikate vms), mis ei ole muru, et vältida muru sisse mullaste/poriste alade kulumist.
- Mängu- ja spordialadele projekteerida ka 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, lihtsast 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.
- Mänguväljaku juurde projekteerida jalgrattaparkla.
- Mänguala projekteerimisel peab olema kaasatud volitatud maastikuarhitekt (tase 7). Ehitusprojekti koosseisus esitada eraldi ka maastikuarhitektuuri eriosa.
- Mängu- ja/või spordiväljaku ehitusprojekti arhitektuurilahendus ja insener-tehnilised lahendused peavad olema koostatud vastava pädevusega isikute poolt.
- Vastavalt Ehitusseadustiku Lisadele 1 ja 2 on mänguväljaku (avaliku kasutusega spordi- ja puhkerajatis) rajamisel kohustuslik taotleda nii ehitus- kui ka kasutusluba.
- Mänguväljaku lahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Saue valla avaliku ruumi spetsialistiga.
- Mängu- ja spordiala planeerides tuleb arvestada piirkonnas olemasolevate mängu- ja spordiväljakutega Suurekivi tee 28 ja Simmani kinnistutel. Käesoleva mängu- ja spordiala planeeringuga ei tohi piirkonnas olemasolevaid atraktsioone ja nende funktsioone dubleerida.

Soovituslik mänguala elementide minimaalne koosseis (lastele vanuses 3-13a)

- Kiik, kus on vähemalt
 - o Pesaiste
 - o Tavaiste
 - o Beebiiste
- Mängulinnak, kus on vähemalt
 - o 2 torni
 - o Sild
 - o Mänguletid
 - o Liumägi
 - o Ronimissein
- Mitmeosaline ronila, kus on näiteks
 - o Aukude, käepidemete vms-ga seinapaneelid
 - o Võrgud
 - o Pesaistmed

- o Torud
- o Sillad
- Karussell
- Ala mitmekesistamiseks kasutada katendimänge, EPDM loomakesi, pinnavorme vms
- 2 mänguvahendit peavad sobima ka ratastoolis kasutajale

Spordiala (vanusele 13+)

- Ala planeerida mängualast kaugemale.
- Spordialale planeerida treeningseadmeid:
 - o Eelistatud on metallist konstruktsiooniga street workout vahendid ja välijõusaali elemendid, millel on reguleeritavad raskused.
 - o Treeningvahendite juures peavad olema eestikeelsed kasutusjuhised.
 - o Treeningvahendid peavad olema paigaldatud turvaalusele.
 - o Treeningvahendid (välijõusaali seadmed) peavad vastama ohutusstandardile EVS-EN 16630:2015 „Püsivalt paigaldatud spordivarustus välistingimustes kasutamiseks. Ohutusnõuded ja katsemeetodid“.
 - o Soovitavad elemendid on:

Kõhu-, seljalihaste pingid (või ühes elemendis kerepink);

Kükipink;

Rinnaltsurumispink;

Õlapink;

Rippkangid erinevatel kõrgustel;

Rööbaspuud;

Redel/varbsein.

- Ala mitmekesistamiseks võib kasutada EPDM 3D kujutisi, katendimänge vms.

Ehitusprojektiga tuleb mängu- ja spordiväljakul lahendada sademevee äravool.

4.3.4 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrusest nr 26 „Saue valla jäätmehooldus-eeskiri“ ja Riigikogu 28.01.2004 vastu võetud „Jäätmeseadusest“

Tekkivad eramute jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteineri tühjendamaks. Konteinerite asukoht täpsustatakse

ehitusprojekti käigus. Kui elamukruntidel ei ole võimalik biojäätmel nõuetekohaselt kompostida, kogutakse biolagunevad köögijäätmed eraldi konteinerisse.

Võimalikud ehituse käigus tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud pos.6 avalik pakendipunkt. Tegemist on haljasmaaga, mis antakse vallale üle. Pakendi punkti alale rajatakse asfaldiplats minimaalsete mõõtudega 10x12 m, mille ümber rajada igihaljas hekk, samuti on näidatud planeeringu joonisel tänavavalgustuse kaabel ja side liikumispunkt kaamera tarbeks. Heki planeerimisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Tootjavastutust reguleerib pakendiseadus nõuded pakendijäätmete kogumiskohtadele on § 17 prim 1:

4.4 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Transpordiamet on oma kirjaga 30.05.2024 nr 7.2-2/24/7855-2 edastanud seisukohad Valingu küla Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringuga on ette nähtud planeeringu alale juurdepääs Puiestee tee kaudu (kohalik tee nr 7270348), mis on ühendatud riigiteega nr 11117 km 0,53 lihtristmikuga. Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Teede projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 16 alusel on lihtristmik sobilik tüüp. Olemasoleva lihtristmiku parameetrid võimaldavad suurenevat liiklussagedust (kuni 200 autot) ja ristmikku kasutavad käesoleval ajal ka suurema mõõtmelised veokid (prügiauto) mis teenindavad Suurekivi elamukvartalit ning lähimas tulevikus suunatakse liiklus ümber Roadplan OÜ töö nr 20106-4 „Riigitee 11117 Valingu-Jõgisoo eritasandilise raudtee ületuskoht“ (lõik 4) projekteeritud teele.

Planeeritav ala külgneb väikeses osas riigiteega nr 11117 Valingu-Jõgisoo tee km 0,45-0,55. Riigitee 2023. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 172 autot. Planeeringuala asub Ämari lennuvälja piirangupinnal.

Detailplaneeringu lahendus ei ulatu Roadplan OÜ töö nr 20106-4 „Riigitee 11117 Valingu-Jõgisoo eritasandilise raudtee ületuskoht“ (lõik 4) projekteeritud riigiteeni, mis muudab riigitee ja raudtee ülesõidu asukohta ning millega rajatakse viadukt. Perspektiivse riigitee kaitsevöönd (30 m) ulatub väikeses osas käesoleva detailplaneeringu alale.

Planeeritud elamukvartali juurdepääs hakkab pärast projektijärgse riigitee väljaehitamist toimuma Ööbiku tee 1 kinnistule (tunnus 72701:001:1356) rajatava tee kaudu.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud olemasoleva riigitee nr 11117 kaitsevöönd 30 m tee piirist. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on näidatud tehnovõrkude joonisel ja käsitletud seletuskirjas.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritavad tehnovõrgud, mis ei ulatu riigiteeni ja samuti puuduvad riigitee ümbruses ja alal olemasolevad tehnovõrgud.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringuala, mis piirneb riigiteega on ette nähtud haljasala krundiks, seega liiklusest põhjustatud häiringud ei ulatu eluhooneteni (vahemaa ca 100 m) ja uue rajatava tee puhul muutub vahemaa veel pikemaks. Leevendusmeetmeid ei ole kavandatud

Kui tekib arendusalaga seotud ehitusprojekte (mida küll detailplaneeringuga ette nähtud ei ole) mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb need esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringuga ette nähtud elamukvartalile on planeeritud ringtee, mille krundi laiuks on 14,6 m. Tee krundile on ette nähtud kergliiklustee ja tehnovõrgud. Juhul kui rajatavatel ristmikel tuleb likvideerida kõrg- või madalhaljastust, tuleb asendusistutuse alana kasutada üldmaa krunti (pos.32). Asendusistutuse puud ja põõsad tuleb istutada täiendavalt, lisaks juba planeeringuga kavandatud haljastusele.

Väljapool detailplaneeringu ala ette nähtud perspektiivne tee kuni Kasemäe krundi teeni tehakse vastavalt kokkuleppele arendaja poolt kruusakattega.

Põhijoonisel näidatud perspektiivsed teed (pos.12 ja pos.39) on kavandatud eesmärgiga tagada piisav ruumivaru, mis võimaldab tulevikus piirkonna teiste planeeringute ja kruntide juurdepääsuks vajalike teede rajamist.

Enne detailplaneeringus ettenähtud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamist kohustuvad Arendajad vastavalt kohaliku omavalitsusega sõlmitud lepingule valmis ehitama ligipääsuks vajalikud siseteed ning juurdepääsutee Puiestee teelt

EVS 843:2016 tabeli 9.1 järgi on planeeritud ärimaa krundile (pos.34) 44 parkimiskohta ja ühiskondlike hoonete krundile (pos. 35) 17 parkimiskohta. Järgmises projekteerimise etapis täpsustada parkimiskohtade arvu vastavalt projekteeritavale suletud netopinnale.

Elamukruntidele parkimine on lahendatud oma krundi piires vastavalt EVS 843:2016.

Elamukvartali teede parameetrite kavandamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, sõidukiiruseks on arvestatud kuni 30 km/h.

Kvartali siseteed projekteeritakse ja ehitatakse asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) katendi laiuks vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2 x 0,5m koos LED-optilise maakaabelliini tänavavalgustusega. Kergliiklusteed on ette nähtud samuti asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm), teekatte minimaalse laiuks 2,5 m. Jalgtee, mis on planeeritud pos.37 ja jätkub Suurekivi tee 37a krundil on madalate nn. pollarvalgustitega.

4.5 Raudteemaa ääres asuva detailplaneeringu lahenduse põhimõtted.

Detailplaneeringu ala piirneb põhjast raudteemaaga (Alametsa//Keila-Tallinn 78,7 -83,1 km, katastritunnus 72701:003:0069) ja aktsiaselts Eesti Raudtee on esitanud 18.07.2024 kirjaga tingimused, millistega on detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud.

Detailplaneeringu joonisele on kantud Ehitusseadustiku järgne kaitsevöönd, mis jääb raudtee äärmisest rööpa teljest 30 meetri kaugusele.

Liiklusohutuse tagamiseks on detailplaneeringuga ette nähtud raudteemaa ja planeeringu ala piirile katkematu piire raudteemaa ulatuses (vt.detailplaneeringu põhijoonist). Aia projekteerimine toimub järgnevas projekteerimise etapis, kus määratakse aia materjal ja tuleb arvestada, et aluspinnaga ühendatud piirdeaia osad (aiapostid, aiavundament) ning piirdeaia elemendid ja konstruktsioonid ei ulatuks üle raudteemaa piiri ning aia minimaalne kõrgus oleks 1,5 m.

Täiendavat haljastust on planeeritud raudtee kaitsevööndist väljaspoole, mis tagab raudtee liikluse ohutuse. Eelistada tuleb väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.

Planeeringu ala välisvalgustuse postid jäävad raudteest piisavale kaugusele, et nad ei sega ega halvenda veeremijuhil rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.

Krundile pos.34 ja 35 hoonete projekteerimisel järgnevas projekteerimise staadiumis arvestada EHS § 8 ja § 14 lg 1 p 2 tooduga.

Detailplaneeringu järgsete hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine.

Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

Detailplaneeringu realiseerimise korral ehitustööde käigus planeeringu alalt tagada masinate ning muude mehhanismide raudteemaale mittesattumine.

4.6 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Vastavalt Transpordiameti kirjale 30.05.2024 nr 7.2-2/24/7855-2 asub planeeringuala Ämari lennuvälja piirangupinnal.

Planeeringualale ulatuvad Elering AS sidekaabli, BC Balticconnector D kategooria gaasitoru, raudtee ja Valingu-Jõgisoo tee kaitsevööndid ning sinna ulatub Saue valla üldplaneeringu järgi planeeritava liikluse eritasandi mõjuala. Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Raudtee äärseid krunte pos. 1, 33 läbib BalticConnector Kiili-Paldiski gaasitorustik, mille kaitsevöönd (10+10 m) ja ohutuskuja (25 m) on joonistel näidatud ja on vastavuses standardi EVS 884:2017 põhinõuetele.

D-kategooria gaasitorustiku paiknemisega planeeringualas on arvestatud sellest tulenevate piirangute ja võimalike riskidega. Vastavalt ELERING AS 26.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 12-9/2025/168 on vajalik arvestada järgnevates projekteerimisstaadiumites alljärgneva:

1. Elamud, majutus-, toitlustus-, kaubandus-, teenindus- või muud avalikud hooned ei tohi paikneda gaasitorustiku ohutuskujas.

2. Kõik edasised ehitusdokumendid, -projektid, mis hõlmavad ka Gaasitorustiku kaitsevööndit ja/või ohutuskuja ala, tuleb Elering AS-iga kooskõlastada ja koostada (Gaasitorustiku puudutavas osas) vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele.

3. Edasiste ehitusprojektide teostamisel tuleb ette näha ja hinnata tööde läbiviimise metoodika ja tehnika liikumine kaitsevööndit puudutavas alas. Tegevused ei tohi ohusta gaasitorustiku, andmesidekaablit ja nende tavapärast toimimist. Gaasitorustiku kaitsevööndis on keelatud rasketehnikaga ilma Elering AS kirjaliku kooskõlastuseta liikuda ja Gaasitorustiku ületada.

4. Kõik edasised planeeritavad ehitustööd Gaasitorustiku kaitsevööndis toimuvad Elering AS väljastatud kirjaliku tööloa alusel. Tööluba peab olema töömaal igal ajal kättesaadav (võib olla elektroonilises vahendis).

5. Võimaliku ehitustegevusega seotud tööde planeerimisel tuleb arvestada, et Gaasitorustiku ja sidekaabli kaitsevööndis ei ole lubatud kasvatada puid ja põõsaid. Tänavavalgustuse, liiklusmärkide jms. paigaldamine Gaasitorustiku (sh andmesidekaabli) kaitsevööndisse ei ole lubatud.

6. Kõik kulud edasiste projektide realiseerimiseks vajavate tööde läbiviimiseks Gaasitorustikul, Sidekaablil ja nende kaitseks, kuuluvad ja on tööde tellija kanda.

7. Kõik päringud, mh tehniliste tingimuste taotlused, kooskõlastuse taotlused ja teavitused tuleb saata e-kirjaga vho.kooskolastused@elering.ee ja Kiili-Paldiski gaasitorustiku hooldusjuhile, kelleks on Tiit Toomits +372 5567 1553, tiit.toomits@elering.ee .

Põllukivi katastriüksusel asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis Kultusekivi (reg nr 18973) ja selle 50 meetri laiune kaitsevöönd, sellele alale ei ole ehitustegevust planeeritud, on ette nähtud haljasmaa.

Vastavalt Muinsuskaitseameti 08.05.2024 kirjale nr 5.1-17.5/907-1 loobub Muinsuskaitseamet detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise nõudest (Kultuuriministri määrusele nr 15 02.05.2019), kuna kavandatud tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

Mälestist ei tohi rikkuda ega hävitada (MuKS § 33). Kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused (§ 52-59), ehitus-, kaeve- ja raietööd tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kultusekivi kaitsevöönd on tähistatud detailplaneeringu joonistel. Juhul kui on tarvilikud pinnasetööd tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on detailplaneeringu põhijoonisele kantud liikluse eritasandi mõjuala. Eritasandilise liiklussõlme piirkonnas („Riigitee 11117 Valingu-Jõgisoo eritasandilise raudtee ületuskoht“ lõik 4) tuleb 250 meetri raadiuses ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal – Planeeringu alale on ette nähtud tänavavalgustus

4.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

4.8.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu ala elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 470291.

Detailplaneeringu ala keskmesse on planeeritud koht uuele komplektalajaamale, selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaam asub haljasmaa kinnistul.

Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga Lubjaahju:(Turba) alajaamast.

Planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid.

Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Et mitte takistada lume lükkamist, peavad kilbid olema kergliiklustee servast 1,5 m kaugusel.

Järgmises projekteerimisetapis projekteerida elektritoide liitumiskilbist objektini maakaabliga.

Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei ole moodustatud.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite kaitsevööndid.

4.8.2 Telekommunikatsioon

Telia Eesi AS poolt on väljastatud 04.07.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr 38996421.

Detailplaneeringu ala põhja osas ja äärealal (Puiestee tee ääres) paiknevad Telia AS sideehitused – sidekanalisatsioon ja sidekapp. Detailplaneeringu joonisel on näidatud olemasolevate sideehituste kaitsevööndid. Kaitsevööndis on keelatud Telia AS loata igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitisi.

Detailplaneeringuga on näidatud planeeritud liinirajatised, hoonetele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Multitorustiku põhitrass on planeeritud sidekapist VAIPA000.

Planeeritud kruntide tarbeks on ette nähtud maa-ala siseste ühendusteede serva kaablikanalisatsioon. Järgmises projekteerimisetapis näha ette multitorustiku jaotuskapid ja individuaalsed sidekanalisatsioonisisestused (KKS tüüpi sidekaevud/sidekapid). Kogu planeeritavale maa-alale on ette nähtud mikrotorustikust sidekanalisatsioon.

Ehitusprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

4.8.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala varustamiseks vee- ja kanalisatsioonitrassidega on AS Koveki poolt väljastatud 13.11.2024 tehnilised eeltingimused Valingu külas Kuuseheki, Põllukivi ja Kaare kinnistutele kavandatava arenduse ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks. Tingimused asendavad 4.apr 2024 väljastatud tehnilisi eeltingimusi Valingu külas Kuuseheki, Põllukivi ja Kaare kinnistutele.

AS Kovek omab olemasolevaid võrke Valingu külas Suurekivi, Pargi ja Puiestee tänaval ning lähiümbruses. Võimalikud ühendused ühisveevarustusse ja -kanalisatsioonitorustikuga on Suurekivi elamukvartali, reoveepuhastusjaama ja veetöötlusjaama juures. Ühisvee- ja -kanalisatsiooni (ÜVK) torustik on planeeritud ühes kaevikus.

Veevarustus

Detailplaneeringu veevarustus on planeeritud olemasolevast veetorustikust De 110mm Suurekivi tee 45 ning Suurekivi tee 35 krundi juures. Veetorustiku projekteerimise järgmises etapis jätta võimalus uute aladele ühendamiseks veetöötlusjaamast tulevale veetorule Kivitaguse kinnistu kaudu.

Planeeritavad tänavatorustikud De 110mm on paigutatud väljaspoole sõidu- ja kergliiklusteede asfaltkatte alasid. Hoonete kruntide veevarustuseks on ette nähtud veeühendustorustikud De 32mm kinnistu piiri taga (ca 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapool tänava maal) asuvasse liitumispunkti maakraani Dy 25mm. Ridaelamutele ja kahepereelamutele on ette nähtud igale boksile eraldi liitumispunkt-maakraan kinnistu piiri taga tänava maa-eraldusel.

Planeeringu mahus on ette nähtud Suurekivi tee veetöötlusjaama laiendamine, sh ühe Cm-V veekihi puurkaevu puurimine veetöötlusjaama läheduses. Uue kaevu planeeritud asukoht on näidatud Kiviserva kinnistule (munitsipaalomand) olemas oleva kaevu vahetusse lähedusse.

Täpne veetöötlusjaama lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Kvartali veetarbimine max 14,76 m³/d ja 8,63 m³/h

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus 10 l/s on tagatud planeeritavatest hüdrantidest veevarustuse ringvõrgu väljaehitamisel ja Suurekivi tee 45 asuvast tuletõrje veemahutist.

Reovee kanalisatsioon

Detailplaneeringu alal on reovee ärajuhtimine võimalik ja on planeeritud põhiosas isevoolse kanalisatsioonina. Tänavakanalisatsioonitorustik on ette nähtud plastiktorudest läbimõõduga De 160,

vaatlus- ja kontrollkaevud plastist minimaalselt De 400/315mm. Planeeringualal on ette nähtud liitumispunkt (liitumiskaev) igale üksikelamu ja äri- ning ühiskondlike hoonete kinnistutele.

Kuna kogu ala ei ole võimalik isevoolsena toimima panna on planeeritud reovee pumppla pos.12 juurde tee kinnistule, sealt edasi pumbatakse reovesi Suurekivi 35 juures olevasse liitumiskaevu.

Kanalisatsiooni ühenduskoht on planeeritud Suurekivi tee 37a ees asuvasse kaevu K7, trassid on planeeritud läbi munitsipaalmaade.

Suurekivi reoveepuhastisse on vajalik lisaks kahele olemasolevale kolmanda puhastusmooduli rajamine ja teenindushoones asuvate seadmete täiendamine (nt aeraator, kemikaalide doseerimine). Täpne reoveepuhasti laiendus täpsustatakse tööprojektiga.

Detailplaneeringu alale on planeeritud tänavatorustik ühises kaevikus veetorustikuga.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud lahkvoolne, pinna- ja drenaazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Üldised nõuded tehnovõrkude projektidele

Tehnovõrkude liitumispunktid ei tohi asetseda sõidu- ega kergliiklusteede katte sees.

Hüdrandid, elektrikilbid, sidekapid peavad olema sõidu- või kergliiklusteede katte servast väljapool vähemalt 1,5 m.

Tehnovõrkude kaevukaaned ei tohi asetseda sõidutee ratta jäljes.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1 Tervisekaitsealased nõuded

- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

5.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja projektide lahendused kooskõlastada võrguvaldajatega (tehniliste tingimuste väljastajatega).

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 Ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi

ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

VK trasside projekteerimisel arvestada võimalusega kõrval asuvate kinnistute ühendamisega planeeritud võrkudega.

AS Kovek vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumine on tasuline, liitumistasu suurus ja tasumise kord määratakse eraldi AS Kovek-iga sõlmitava liitumislepinguga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda AS Kovek-ilt uued tehnilised tingimused ÜVK ehitusprojekti koostamiseks. ÜVK võrkude projektlahendus kooskõlastada AS Kovek-iga ja peale seda esitatakse ehitusloa taotlemiseks Saue Vallavalitsusele.

Arendaja on kohustatud kõik VK torustikud-rajatised kuni liitumispunktini rajama omal kulul ja pädeva tehnilise järelevalve kontrolli all.

Üldjuhul AS Kovek arendaja või kinnistuomaniku poolt rajatud ÜVK torustikke ja rajatisi välja ei osta, AS Kovek-ile üleandmiseks on vajalik eelkõikulepe ja nõuetekohane täitedokumentatsiooni olemasolu koos ehitusjärelevalve kontroll-dokumentatsiooniga.

Infrastruktuuri rajatiste kaugused (liitumiskilbid, hüdrandid jne) projekteerida vastavalt EVS 843:2016 p. 4.6.6 Lumetõrje, tabel 4.9.

Vastavalt Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kooskõlastusele tuleb arvestada:

1. Vastavalt ehitusseadustiku §-le 73 tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka TTJA-lt. Loa taotlemiseks TTJA-lt tuleb vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.

2. Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

3. Vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 on keelatud ehitise kaitsevööndis ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist ja muud seaduses sätestatud tegevused.

4. Ehitusseadustiku § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

5. Vastavalt ehitusseadustiku § 76 lg-le 2 on gaasipaigaldise kaitsevööndis keelatud teha tuld ja kasvatada puid.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitus-projektile“ ja kehtivaid standardeid:

Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Olemasolev tuletõrjevesi on praegu Valingu külas tagatud mahutitega Suurekivi tee 45 ja Suurekivi tee 23a kinnistutel.

Planeeringuala tuletõrje veevarustus lahendatakse VK võrkude projektiga, kus on planeeritud hüdrandid ja vajadusel Suurekivi tee 45 asuva tuletõrje vee mahuti baasil. DP joonistel on näidatud perspektiivsed tuletõrjehüdrandi asukohad, mis vastavad Siseministri määruse nr 10. Talihoolduse ruumi tagamiseks projekteerida hüdrandid järgmises projekteerimise etapis vähemalt 1,5 meetri kaugusele teekatte servast.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

7. DETAILPLANEERINGU ELLU VIIMISE KAVA

Valingu küla Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendajate vahel mais 2024 sõlmitud halduslepingu ning kokkulepete alusel.

Arendaja on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamisega omal kulul kokkuleppes sätestatud tingimustel ja korras;

Pooled on leppinud kokku detailplaneeringu koostamise ja elluviimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning mis loob eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed koos tänavavalgustusega) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega kruntidele laste mänguväljaku(d).

Arendaja kohustub detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale koheselt pärast detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga. Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta Detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata.

Vastavalt Transpordiameti kooskõlastuskirja p 6 ja 9 esitatud nõue, et riigitee km 0,53 oleva ristumiskoha nähtavuskolmnurga puhastamiseks tuleb huvitatud isikul taotleda Transpordiametilt liiklusvälise tegevuse luba ja nähtavust piiravad takistused (võsa ja puude alumised oksad) tuleb kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne mistahes ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisel arvestada:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Arvestada, et ristumiskohtade rajamiseks ja tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale tuleb EHS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded vastavate projektide koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palutakse kaasata Transpordiametit menetlusse.

Elering AS kooskõlastuskirja tingimused

1. Elamud, majutus-, toitlustus- kaubandus-, teenindus- või muud avalikud hooned ei tohi paikneda Gaasitorustiku ohutuskujas.
2. Kõik edasised ehitusdokumendid, -projektid, mis hõlmavad ka Gaasitorustiku kaitsevööndit ja/või ohutuskuja ala, tuleb Elering AS-iga kooskõlastada ja koostada (Gaasitorustiku puudutavas osas) vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele.
3. Edasiste ehitusprojektide teostamisel tuleb ette näha ja hinnata tööde läbiviimise meetodika ja tehnika liikumine kaitsevööndit puudutavas alas. Tegevused ei tohi ohusta gaasitorustiku, andmesidekaablit ja nende tavapärast toimimist. Gaasitorustiku kaitsevööndis on keelatud rasketehnikaga ilma Elering AS kirjaliku kooskõlastuseta liikuda ja Gaasitorustiku ületada.
4. Kõik edasised planeeritavad ehitustööd Gaasitorustiku kaitsevööndis toimuvad Elering AS väljastatud kirjaliku tööloa alusel. Tööluba peab olema töömaal igal ajal kättesaadav (võib olla elektroonilises vahendis).
5. Võimaliku ehitustegevusega seotud tööde planeerimisel arvestada, et Gaasitorustiku ja sidekaabli kaitsevööndis ei ole lubatud kasvatada puid ja põõsaid. Tänavavalgustuse, liiklusmärkide jms. paigaldamine Gaasitorustiku(sh andmesidekaabli) kaitse vööndisse ei ole lubatud.

6. Kõik kulud edasiste projektide realiseerimiseks vajatavate tööde läbiviimiseks Gaasitorustikul, Sidekaablil ja nende kaitseks, kuuluvad ja on tööde tellija kanda.

7. Kõik päringud, mh tehniliste tingimuste taotlused, kooskõlastuse taotlused ja teavitused saadetakse e-kirjaga vho.kooskolastused@elering.ee ja Kiili-Paldiski gaasitorustiku hooldusjuhile, kelleks on Tiit Toomits +372 5567 1553.

Seletuskirja koostas

Mari Kallas /allkirjastatud digitaalselt/

Volitatud arhitekt, tase 7