

# Saue vallas Vatsla külas Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Seisuga: 16.07.2026

**Huvitatud isik**  
Betonikoda OÜ  
Registrikood: 11271512

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja**  
Saue Vallavalitsus  
Kütise tn 8, Saue linn 76505, Saue vald

**Planeerija/projektijuht**  
Evely Ehrpas  
evely@plannum.ee

**Koordinaator**  
Jaanus Aavik  
jaanus@plannum.ee

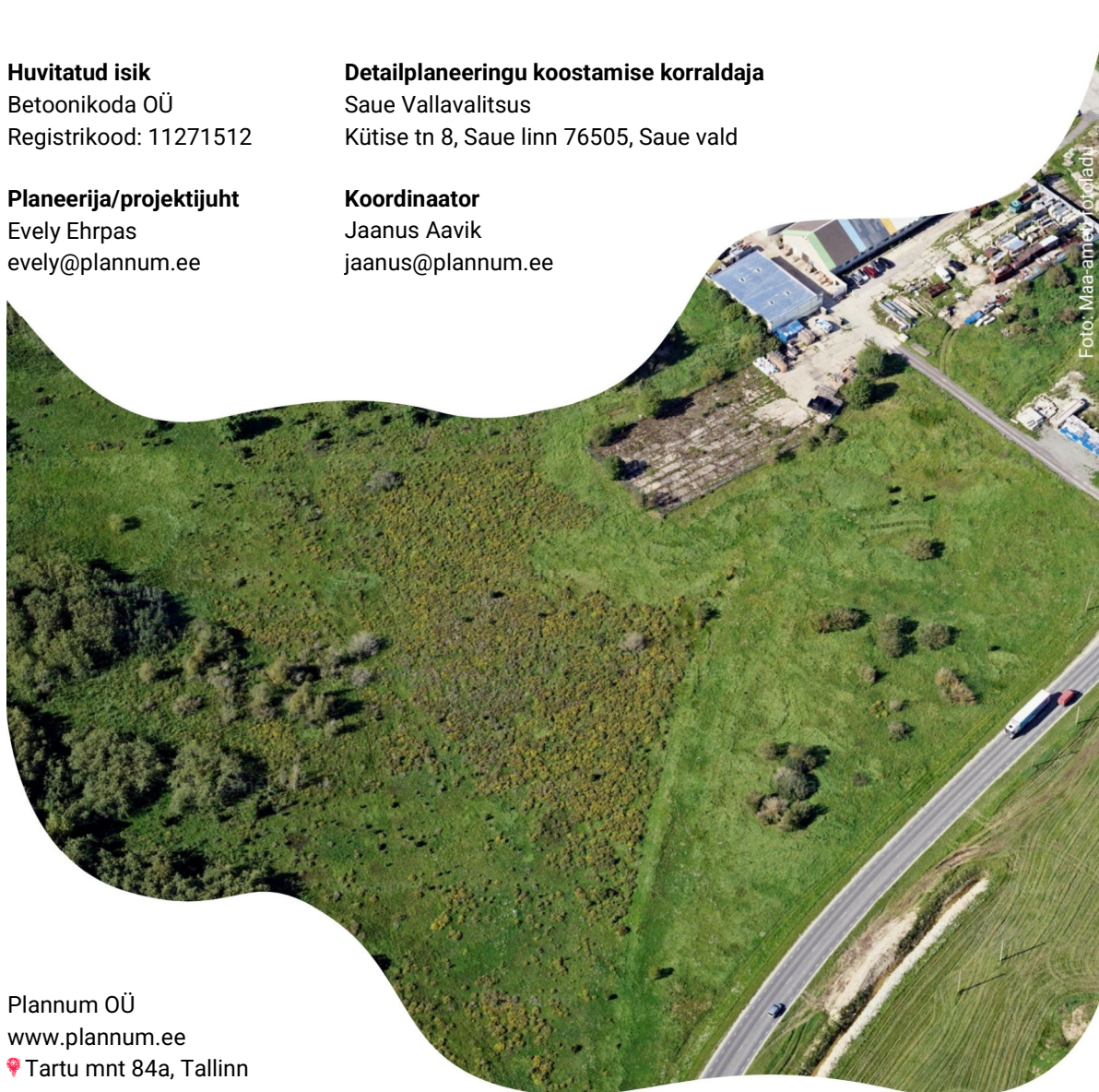


Foto: Maa-ameti fotoladu

## SISUKORD

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A – MENETLUSDOKUMENDID</b> .....                                                        | <b>5</b>  |
| <b>B – SELETUSKIRI</b> .....                                                               | <b>7</b>  |
| <b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED</b> .....                                              | <b>7</b>  |
| <b>2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE</b> .....                                            | <b>7</b>  |
| <b>3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS</b> .....                                              | <b>8</b>  |
| 3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs ..... | 8         |
| 3.2. „Saue valla üldplaneeringu“ kohane piirkonna areng.....                               | 9         |
| <b>4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV</b> .....                                             | <b>10</b> |
| 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....                                           | 10        |
| 4.2. Kavandatav ehitusõigus .....                                                          | 10        |
| 4.3. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded .....                                       | 12        |
| 4.4. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus.....                                        | 12        |
| 4.4.1. Liiklusuuring .....                                                                 | 14        |
| 4.5. Planeeritud tehnovõrgud .....                                                         | 14        |
| 4.5.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus .....                                               | 14        |
| 4.5.2. Sademeveelahendus .....                                                             | 15        |
| 4.5.3. Vertikaalplaneerimine.....                                                          | 18        |
| 4.5.4. Elektrivarustus .....                                                               | 18        |
| 4.5.5. Sidevarustus.....                                                                   | 18        |
| 4.5.6. Välisvalgustus.....                                                                 | 19        |
| 4.5.7. Kütelahendus .....                                                                  | 19        |
| 4.5.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse lahendamine.....                               | 19        |
| 4.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....                              | 20        |
| 4.7. Keskkonnatingimused .....                                                             | 20        |
| 4.7.1. Jäätmed.....                                                                        | 22        |
| 4.7.2. Põhjavesi .....                                                                     | 22        |
| <b>5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED</b> .....                                             | <b>23</b> |
| <b>C – LISAD</b> .....                                                                     | <b>25</b> |
| <b>D – JOONISED</b> .....                                                                  | <b>27</b> |
| <b>E – KOOSKÖLASTUSED</b> .....                                                            | <b>29</b> |

## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 23.10.2024 korraldus nr 979 „Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
2. Transpordiameti 03.12.2024 kiri nr 7.2-2/24/18624-2 „Seisukohtade väljastamine Hanso maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“;
3. Saue Vallavalitsuse 16.02.2026 kiri nr 5-1/6/2024-6 Päästeametile, Transpordiametile, Maa- ja Ruumiametile ning Keskkonnaametile;
4. Saue Vallavalitsuse 16.02.2026 kiri nr 5-1/6/2024-7 puudutatud isikutele;
5. Andrus Braunbrück arvamus, 19.02.2026;  
Andrus Braunbrück arvamus, 23.03.2026.

## B – SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 23.10.2024 korraldus nr 979 *Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- „Saue valla üldplaneering“ (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40);
- „Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022–2034 kinnitamine“ (vastu võetud Saue Vallavolikogu 24.11.2022 määrusega nr 32);
- „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“ (vastu võetud Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrusega nr 26);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 Päevavalgus hoonetes;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded;
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (Geoalus OÜ töö nr 24-G309, 12.08.2024). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on *Hanso* katastriüksusele ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,5 ha.

Planeeringuala moodustab:

- *Hanso* katastriüksus suurusega 15 407 m<sup>2</sup>, katastritunnus 72501:001:0508, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Saue valla üldplaneeringuga“. Kehtivale üldplaneeringule vastavuse kohta saab täpsemalt lugeda käesoleva seletuskirja ptk 3.2.

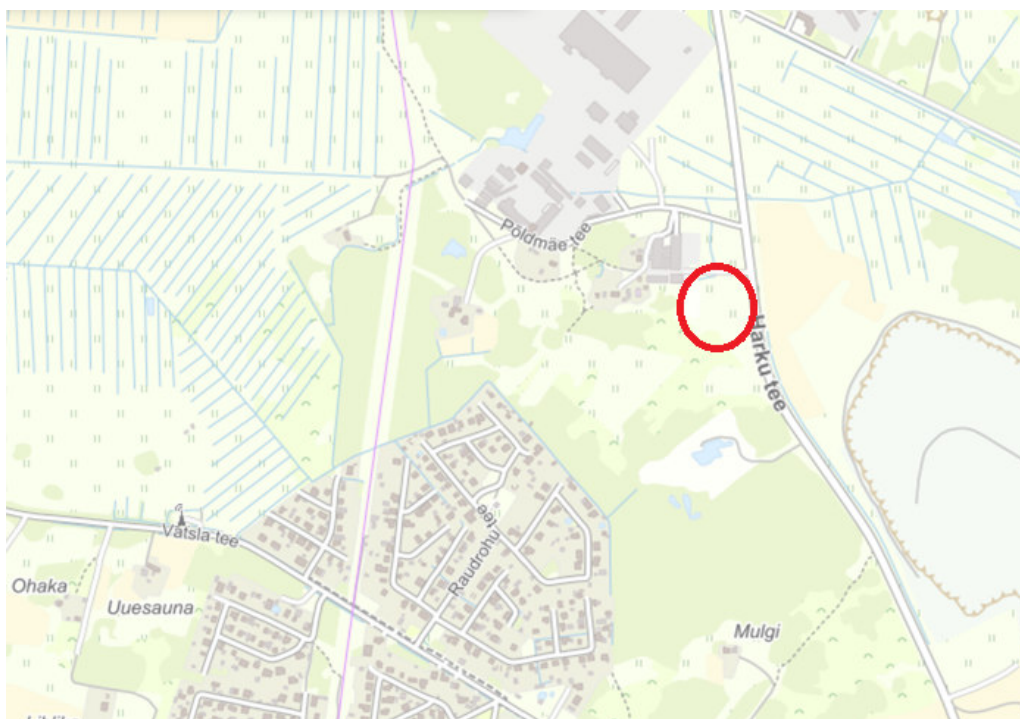
Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

#### 3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs

Planeeringuala hõlmab Hanso (72501:001:0508) katastriüksust, mille maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Maa-ameti andmetel on kõlvikuline koosseis järgmine: looduslik maa 11 817.0 m<sup>2</sup>, muu ma 3590.0 m<sup>2</sup>. Planeeringu koostamise ajal on tegemist ehitisregistri andmete alusel hoonestamata kinnistuga (vaata Skeem 1).



**Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.**

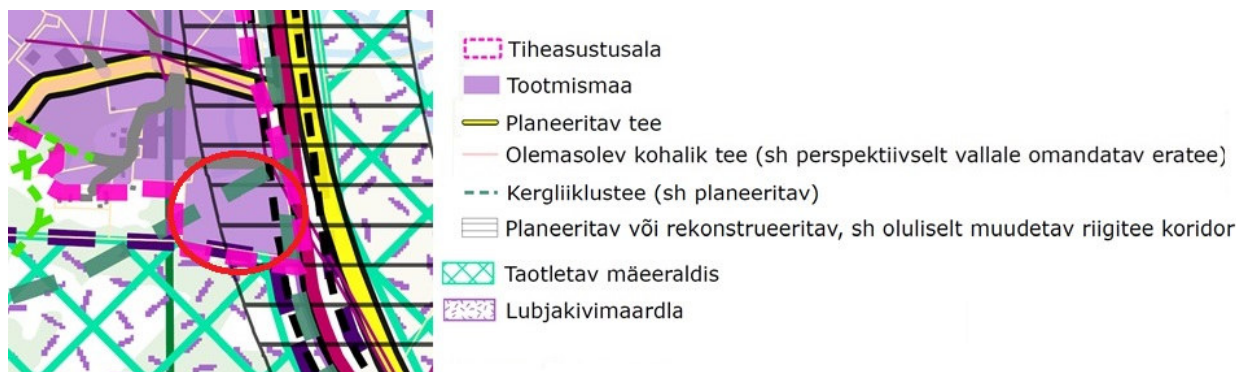
Planeeringuala paikneb Vatsla küla idaosas seni hoonestamata alal. Alast põhjasuunda jääb hoonestatud maatulundusmaa krunt, kus ehitisregistri andmete alusel asuvad 1970.aastal püstitatud kaevumaja (ehr.kood: 120873867), karjalaut (ehr.kood: 116067515) ning nende kõrvale on kavandatud uus laohoone. Alast lõunasse hoonestamata riigimandis olev üldkasutatava maa krunt, itta jäävad Hüüru küla territooriumile jäävad looduslikud rohumaad ning läände kasutusest väljas olev elamumaa krunt, kus asuvad 1972. aastal püstitatud üksikelamu ning lauda varemed.

Planeeringuala asub riigimaantee kõrvalmaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee ääres, millelt toimub täna ka katastriüksusele ligipääs. Lähim bussipeatus paikneb riigimaantee kõrvalmaantee ääres, ca 30 m kaugusel planeeritavast alast (peatas „Laabi“).

Riigimaantee kõrvalmaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus lõigus km 0,0 kuni km 3,814 on 2023. a andmete järgi 6085, sh sõidu- ja pakiautod 93% (5579), veoautod ja autobussid 4% (290), autorongid 3% (216).

### 3.2. „Saue valla üldplaneeringu“ kohane piirkonna areng

Kehtiva „Saue valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40) järgi paikneb planeeritav maa-ala *tiheasustusalal tootmismaa* juhtotstarbega alal (vaata Skeem 2), mis on tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks ettenähtud maa.



**Skeem 2. Väljavõte kehtivast „Saue valla üldplaneeringust“. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.**

„Saue valla üldplaneeringu“ kohaselt on tiheasustusalas olevate detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskorraldusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu kaardile on kantud reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piirid, mis kattuvad tiheasustusega alade piiridega. Reoveekogumisaladel ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel on seaduses ettenähtud juhtudel kohustuslik nii olemasolevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanalisatsiooni. Kui reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib ajutiselt lubada veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid vallavalitsuse kaalutlemisel ja põhjendamisel.

Vatsla tootmisalade piirkonnas puudub ühisveevärk- ja kanalisatsioon ning liituda saab ainult Vatsla suvilapiirkonda ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Lähimad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on Vatsla suvilate piirkonnas, mille väljaehitamine osutub (arvestades *Hanso* katastriüksuse suurus ja kaugust Vatsla suvilate piirkonnast, ca 400 m kaugusel) majanduslikult ebamõistlikuks. Kuna reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, lubab vallavalitsus ajutiselt ja erandlikult (kuna kavandatavate hoonete kasutusotstarbe tõttu, s.o laohooned, on veevajadus väike) veega varustamiseks kasutada lokaalset (puur)kaevu (hooldusalaga 10 m) ning reovee kogumiseks lekkekindlat kogumismahutit ning nõuetekohast tuletõrjeveemahutit. Plan. hoonetesse ei kavandata suurt veetarbimist, kuna detailplaneeringu kohaselt ei kavandata tegevusi, mis nõuaksid püsivalt kohapeal viibivaid töötajaid, küll aga lubab planeering kavandada tualett- ja pesemisruumi.

Antud piirkonnas pärast ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on kinnistu omanikul kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised. Detailplaneeringu alal tuleb tagada pinna- ja põhjaveerežiimi säilimine ja tuleb arvestada planeeringualal asuva kraaviga. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.4 määrab tiheasustusalale ehitamise üldised tingimused (käsitlevalt on välja toodud antud planeeringu kontekstis olulised punktid):

- hoonestusalasid tuleb laiendada olemasoleva hoonestusega alade poolt lähtudes, st reeglina ei tohi luua uusi eraldiseisvaid hoonestusalasid;
- tupiktänavaid reeglina ei kavandata;

- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
- tootmismaa ning elumumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala;
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Saue valla üldplaneeringuga“.

## 4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega on ette nähtud Hanso katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine olemasolevast maatulundusmaast äri- ja/või tootmismaa, aga ei ole ette nähtud katastriüksuse piiri ega suuruse muutmist. Ärimaa sihtotstarve on lubatud siis, kui toimub liitumine ühisvee- ja -kanalisatsioonisüsteemiga (üvk-ga).

**Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed**

| Krundi pos nr | Plan. krundi suurus, m <sup>2</sup> | Plan. maakasutuse sihtotstarve dp liikide kaupa | Plan. maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Krunt pos 1   | 15 407                              | TL 0-100% ja/või ÄK, ÄV, ÄB 0-100%*             | T ja/või Ä 0-100%*                                          |

Selgitus:

TL- hoidla ja laohoone maa;

T- tootmismaa;

ÄK- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa;

ÄB- kontori- ja büroohoone maa;

Ä- ärimaa.

\*Ärimaa sihtotstarve on lubatud, kui toimub ühinemine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga.

### 4.2. Kavandatav ehitusõigus

Plan. krundile pos 1 antakse ehitusõigus kuni nelja 2-korruselise ja kuni 9 m kõrgete tootmishoone rajamiseks. Käesoleva planeeringuga kavandatakse alale minilaod ja/või hobisõidukite (matkaautod, veesõidukid jne) garaazid, aga kui liitutakse üvk-ga, siis on võimalik alale rajada ka äritegevus. Plan. hoonestusala on kavandatud planeeringualast põhjas asuvast Põldmäe tee 1 ja lõunas asuvast Järvesilma katastriüksuse piirist 4 m kaugusele, idaküljes järgib hoonestusala tee kaitsevööndit ning jääb seetõttu 14,6 m kuni 18,1 m kaugusele plan. krundi piirist ning lääneküljes jääb hoonestusala 20 m kaugusele plan. krundi piirist.

#### Kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritava krundi ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooned

ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik temale seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelis 2 ja joonisel 3- Põhijoonis.

**Tabel 2. Ehitusõiguse tabel**

| Krundi pos nr | Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m <sup>2</sup> | Hoonete arv krundil | Plan. hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast, m | Plan. hoone suurim lubatud korruselisus |
|---------------|----------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Krunt pos 1   | 6160                                                     | 4                   | 9                                                     | 2                                       |

Plan. krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Keelatud on hoonete püstitamine hoonestusala väljast.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete arv krundil: kuni 4 hoonet;
- Hoonete korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: kuni 9 m;
- Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete seintele, katustele;
- Keelatud on rajada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskantpalgil;
- ühes piirkonnas tuleb üldjuhul kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust;
- Piirdeaed on lubatud rajada plan. krundi piirile, kuid vähemalt 2 m kaugusele teekatte servast. Piirde suurim kõrgus: 2 m. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ümber tööstusala. Piirdeaia rajamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga;
- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta;
- Nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärasest;
- Uue hoone projekteerimisel peab hoonestuslaadi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

Vastavalt AS Harku Karjäär 17.03.2026 kirjale on planeeringuala lähipiirkonnas kavandamisel lubjakivikarjääri avamine, mille tegevusega võivad kaasneda lõhketööd ja vibratsioon.

Sellest tulenevalt seatakse projekteerimiseks järgmised põhimõtted:

- Hoonete projekteerimine ja ehitus:  
Kavandatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimalike vibratsioonide ja dünaamiliste koormustega, mis võivad tekkida karjääris toimuvate lõhketööde tagajärjel. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rangelt järgida kehtivaid ehitusnorme ja standardeid, mis tagavad hoonete konstruktsioonilise vastupidavuse ning ohutu kasutamise ka tööstuslike mõjude korral.
- Piirkonna areng ja maakasutus: ehitamisel ja Hanso katastriüksuse kasutamisel tuleb arvestada piirkonna võimaliku tööstusliku arengu ja kavandatava karjääri mõjudega, et vältida tulevikus võimalikke konflikte maakasutuse ja tegevuste vahel.
- Teavitamine: planeeringu realiseerimisel tuleks teavitada tulevasi kinnistu omanikke ja hoonete kasutajaid võimalikest läheduses toimuvatest kaevandamis- ja lõhketöödest, et tagada teadlikkus piirkonna eripärasest ning vältida hilisemaid arusaamatusi või vaidlusi.

### 4.3. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualal kõrghaljastust ei leidu. Ala on täna looduslik rohumaa. Vastavalt Keskkonnaregistri andmetele ulatub planeeringualale, sh plan. hoone ja parkla ehitusalale III kaitsekategooriasse kuuluva kaitsealuse liigi kasvukoht (KL09341044- põõsasmaran (*Potentilla fruticosa*). Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kuna ehitusalale ulatub vaid põõsasmarana kasvuala põhjaosa ja enamik kasvualast jääb puutumata, siis liigi elupaika see tegevus tervenisti ei hävita.

#### Tingimused põõsasmarana (*Potentilla fruticosa*) kasvuala säilitamiseks:

- Planeeringuga on ette nähtud ala lõunaosas oleva põõsasmarani kasvukoha säilitamine. Ka projekteerimisel tuleb võimalusel säilitada põõsasmarana kasvuala planeeringuala lõunaosas ning vältida selle otsest kahjustamist.
- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva taimkatte paiknemisega ning võimalusel paigutada hoonete ja rajatiste asukohad selliselt, et väärtuslik haljastus säiliks maksimaalses ulatuses.
- Ehitusperioodil tuleb vältida tarbetut liikumist ja materjalide ladustamist põõsasmarana kasvualal. Vajadusel tähistada ajutiselt säilitatav taimeliigi kasvuala.
- Haljastuslahenduse koostamisel tuleb säilitada olemasolevat kasvukohta võimalikult suures mahus ning siduda see kavandatava haljastusega terviklikuks roheala osaks.
- Kui kasvuala osaline kahjustamine osutub vältimatuks, tuleb kaaluda taimede ümberistutamise või asendusistutuse võimalusi sobivasse kasvukohta planeeringuala piires.
- Täpsemad säilitamise ja kaitsemeetmed määratakse projekteerimise järgmistes etappides, lähtudes konkreetsetest lahendustest ja vajadusel koostöös pädeva spetsialistiga.

Planeeringualale on ette nähtud istutada täiendavat kõrg- ja madalhaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil individuaalselt ja liigiti vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale“. Prügikonteineri(te) tühjendamiseks peab olema tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Prügikonteinerid on lubatud paigutada hoovi või hoone mahtu. Nende täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale“. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Saue valla jäätmehoolduseeskirjas“.

Piirdeaed on lubatud rajada plan. krundi piirile, kuid vähemalt 2 m kaugusele teekatte servast. Piirde suurim kõrgus: 2 m. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ümber tööstusalade. Piirdeaia rajamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

### 4.4. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus

Kavandatavate hoonete kasutusotstarbest tulenevalt ei ole planeeringualale ette näha intensiivset igapäevast liiklust. Planeeringuga kavandatakse hobisõidukite (nt matkaautod, haagissuvilad, veesõidukid, mootorrattad jms) hoiustamiseks mõeldud minilaod ja garaažid, mille kasutus on hooajaline ja ebaregulaarne. Hobisõidukite remont, hooldus ja hoiustamine on ette nähtud kinnistes ruumides. Tegemist ei ole tavapärase tootmis- ega logistikakompleksiga, kus toimuks pidev kaupade laadimine, teenindus või töötajate igapäevane liikumine.

Planeeringuala kasutajate liiklus toimub peamiselt üksikute saabumiste ja lahkumistena, eeskätt nädalavahetustel või hooajaliselt. Seetõttu jääb planeeringuala teenindava juurdepääsutee liiklussagedus hinnanguliselt alla 20 sõiduki ööpäevas, mistõttu ei kaasne kavandatava tegevusega olulist mõju piirkonna liikluskorraldusele ega liiklusohutusele. Raskeveokite regulaarset liiklust planeeringuga ette nähtud ei ole.

Planeeritud juurdepääs olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt 11191 Harku–Rannamõisa tee km 1,596 ristumiskohalt tagab alale piisava ligipääsetavuse. Ala sisene liiklus on lahendatud madala koormusega sisetee ja manööverdusalade kaudu, mis võimaldavad sõidukite ohutut juurdepääsu garaazidele ja parkimiskohtadele. Parkimine ja manööverdamine toimub täielikult planeeringuala siseselt ning sõidukite ajutist peatumist või parkimist riigitee maa-alal ette nähtud ei ole.

Arvestades kavandatava tegevuse väikest liiklusintensiivsust, olemasolevat juurdepääsu ning liikluse hajusat jaotumist päeva peale, ei ole vajalik täiendavate ristmike ümberehituste, foorlahenduste ega eraldi pöördeladade rajamine.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, tabelile 9.1 on planeeringuala normatiivne parkimiskohtade arv tööstusettevõtte/lao funktsiooni puhul 40 parkimiskohta (suletud brutopind/250 = 10 000/250 = 40). Planeeringuga on ette nähtud 27 parkimiskohta, mida kasutatakse nii hoonete külastajate sõidukite parkimiseks. Joonisele 3- „Põhijoonis“ on kantud illustratiivsed parkimiskohad. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv selgub ehitusprojekti koostamise käigus lähtuvalt ettevõtte tegelikust vajadusest. Parkimiskohti on lubatud rajada normist vähem või rohkem, kui seda nõuab ehitatavate hoonete tegelik kasutajate arv. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega.

Joonisele 3- „Põhijoonis“ on kantud ehitusseadustik (edaspidi EhS) §71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m sõidutee äärmise sõiduraja välimisest servast mõõdetuna ning täiendavalt „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0-9,0 eskiisprojekt“ Selektor OÜ töö nr P19017 projekti kohane perspektiivne teekaitsevöönd. 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. Hoonestusala on kavandatud väljapoole olemasolevat teekaitsevööndit.

Ristmikule ja liiklussõlme liitumisalale läheneva sõiduki juht peab õigeaegselt nägema teistelt liituvatelt teedelt ristmikule lähenevaid liiklejaid, et tagada liiklusohutus. Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse nii peatumisnähtavus kui ka liitumisnähtavus. Nähtavuse tagamisel lähtutakse järgmisest:

- 1) nõutud nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist;
- 2) kui nõutud nähtavuse tagamist ei võimalda reljeef, kaitsealused objektid või olemasolevad ehitised, võib määratud nõuetest kõrvale kalduda, rakendades ohutuse tagamiseks muid meetmeid.

Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Nähtavuskolmnurgad on joonisele 3- „Põhijoonis“ kantud vastavalt kliimaministri poolt 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1, tabel 18, tabel 19 ja lisa 2, joonis 8:

- Teeandmiskohustusega ristmik-  
peatee projektkiirus planeeringualaga külgnevas lõigus 90 km/h;  
liitumisnähtavus  $LN_2 = 15$  m (liituv tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas);  
ristmiku nähtavusala parameetrid: peatumisnähtavus  $PN_1 = 150$  m,  $PN_2 = 25$  m, liitumisnähtavus  $LN_1 = 230$  m.

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

Täpne teede lahendus (paiknemine, katendid, laius) antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

#### 4.4.1. Liiklusuuring

Planeeringu koostamise käigus on ERC Konsultatsiooni OÜ poolt 26.05.2026 teostatud liiklusuuring (töö nr ERC/14/2026).

Teelõigu liiklussageduse andmed põhinevad km 1,6 oleval Vatsla PerLP andmetel, mis töötab alates 2009. aastast. Teelõigu liiklussagedus on viimase 10 aasta jooksul kasvanud 1,4 korda ehk keskmiselt 3,6% aastas. Viimase nelja aasta jooksul on liiklussagedus olnud keskmiselt 5700 a/ööp. Tööpäeviti on liiklussagedus sarnane olles keskmiselt 6800 a/ööp. Nädalavahetuse liiklus jääb alla 4000 a/ööp. Suundade lõikes hommikul ja õhtusel tiptunnil olulisi erinevusi pole – üsna võrdselt liigutakse nii Harku kui Rannamõisa poole. Tööpäeviti on hommikune ja õhtune tiptund ca 700 a/h.

Hetkel koostamisel oleva detailplaneeringu seletuskirja alusel on Hanso katastriüksusele kavandatud 27 parkimiskohta, mida kasutatakse hoonete külastajate sõidukite parkimiseks. Kuna planeeringuala hoonete kasutus on hooajaline ja ebaregulaarne, siis juurdepääsutee hinnanguline liiklussagedus jääb alla **20 a/ööp**. Tiptundide aegne liiklus (tööpäeviti hommikul ja õhtul) on pigem harv ja juhuslik.

Kuivõrd planeeringuala kasutus on hooajaline ja ebaregulaarne ning eeldatavalt tööpäeviti tiptundide ajal olulist pöördeliiklust ei teki, siis pole põhjust juurdepääsutee ja Harku- Rannamõisa tee ristmiku läbilaskvusarvutusi teha.

Vastavalt tee projekteerimise normidele võib Harku-Rannamõisa tee ja Hanso kinnistule viiva tee ristmiku kavandada lihtristmikuna, kuna kõrvalmaantee liiklussagedus on üle 5000 a/ööp ja lõikumine on kohaliku teega. Kuna käesoleval juhul on vasakpöörde liiklussagedus tiptunnil kuni 5 a/h, siis möödumislaiendi või vasakpöörde rajamise vajadus puudub. Kuna liiklus planeeringualale on hooajaline ja ebaregulaarne, siis ristmiku läbilaskvusega probleeme ei teki.

#### 4.5. Planeeritud tehnovõrgud

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

##### 4.5.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vatsla tootmisalade piirkonnas puudub ühisveevärg- ja kanalisatsioon ning liituda saab ainult Vatsla suvilapiirkonda ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil. Lähimad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on Vatsla suvilate piirkonnas, mille väljaehitamine osutub (arvestades *Hanso* katastriüksuse suurust ja kaugust Vatsla suvilate piirkonnast, ca 400 m kaugusel) majanduslikult ebamõistlikuks. Kuna reoveekogumisalal pole ühisveevärg ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, lubab vallavalitsus ajutiselt erandlikult (kuna kavandatavate hoonete kasutusotstarbe tõttu (laohooned) on veevajadus väike) veega varustamiseks kasutada lokaalset puurkaev-pumplat (hooldusala 10 m) ning reovee kogumiseks lekkekindlat kogumismahutit ning nõuetekohast tuletõrjeveemahutit. Plan. hoonetesse ei kavandata suurt veetarbimist, kuna detailplaneeringu kohaselt ei kavandata tegevusi, mis nõuaksid püsivalt kohapeal viibivaid töötajaid, küll aga lubab planeering kavandada tualett- ja pesemisruumi.

Antud piirkonnas pärast ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on kinnistu omanikul kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised. Detailplaneeringu alal tuleb tagada pinna- ja põhjavee režiimi säilimine ja tuleb arvestada planeeringualal asuva kraaviga. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu.

Plan. krundi pos 1 veevarustus on ajutiselt ette nähtud lahendada krundile planeeritava puurkaev-pumpla baasil. Plan. puurkaevu hinnanguline veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas ehk puurkaevu hooldusala ulatus on R= 10 m. Puurkaevude rajamisel lähtuda taristuministri poolt 24.03.2026 vastu võetud määrusest nr 25 „Puurkaevu ja -augu ning salvkaevu ehitamise nõuded ja kord“. Kinnistu asub kaitsmata põhjaveega alal, mis tähendab, et vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse

suhtes praktiliselt puudub. Põhjavee kaitstuse kaardikihil antakse hinnang maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi looduslikule kaitstusele maapinnalt lähtuva reostuse suhtes.

Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi (veeseadus, VeeS, § 154 lg 5), sealhulgas:

- väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- karjatamine;
- ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- maaparandussüsteemide rajamine;
- sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- kalmistu rajamine;
- jäätmete käitlemine;
- maavara kaevandamine.

Plan. puurkaev-pumpla on kavandatud krundi lõunaossa haljasalale, kuid selle täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

**Plan. krundi pos 1 reovesi** on lahendatud ajutiselt lokaalse lahenduse baasil (lekkekindel kogumismahuti). Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, peab olema välistatud põhjavee reostumine.

Kogumismahutid tuleb paigaldada vaid vastavalt nõuetele, lekkekindlalt, sertifitseeritult (ja/või CE märgisega), väljapoole puurkaev-pumpla hooldusala (samuti ei tohi kanalisatsioonitorud paikneda puurkaevu hooldusalas (VeeS § 154 lg 5 p 7)), joogiveekaevude suhtes allanõlv ja põhjavee liikumisuuna suhtes allavoolu. Mahuti ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhisteid selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Reovee kogumismahuti paigaldamisel tuleb tagada purgimisauto ligipääs, tühjendusteenus tellida vastavat luba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu joonisel näidatud kogumismahuti asukoht on tinglik ning võib projekteerimise käigus muutuda.

Sademe- ja drenaažvete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

#### 4.5.2. Sademeveelahendus

Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada ennekõike oma krundi piires, lisaks tuleb rajada drenaažisüsteem, mille eesvooluks on Põldmäe tee 2 (72701:001:0829) ja Põldmäe tee 1 (72501:001:0735) katastriüksustel olevad kraavid.

Planeeringuala ja selle vahetu ümbruse kuivenduslahenduste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate kuivenduskraavide ning piirkonna liigniiskete aladega. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb olemasolevad kuivendussüsteemid täpsustada ning tagada piirkonna senise kuivenduslahenduse toimimine. Vajadusel tuleb projekteerida kraavide või torustike ümberpaigutamine või rekonstrueerimine selliselt, et ei halveneks naaberkinnistute kuivendusolukord ega suureneks liigniiskuse oht. Samuti tuleb arvestada võimalike tulevikus rajatavate kuivenduskraavide ja perspektiivse riigitee rekonstrueerimisega seotud lahendustega. Hanso kinnistul kulgevad olemasolevad kraavid, mis on planeeringuga ette nähtud truupi paigutada. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb analüüsida kraavidesse suubuva sademevee hulka ning sellest lähtuvalt rajada truupid õigete läbimõõtudega.

Prosoja (Põldmäe tee 2, 72701:001:0829) ristub riigiteega nr 11191 Harku–Rannamõisa tee km 1,74. Planeeringualalt lisanduv sademeveehulk ei tohi avaldada mõju riigitee nr 11191 Harku–Rannamõisa tee km 1,74 paikneva truubi läbilaskevõimele. Selleks tuleb hinnata arendusalalt lisanduva sademevee hulka ehitusprojekti käigus ning vajaduse korral näha ette leevendusmeetmed (nt immutusladad, tiigid, ühtlustusmahutid). Kui sademevee juhtimine riigitee kraavidesse või truupidesse on vältimatu, tuleb hinnata lisanduva vooluhulkasid, olemasolevat veetaset ning kraavide ja truupide läbilaskevõimet kuni riikliku eesvooluni.

Täpne kuivendussüsteemi lahendus antakse projekti koostamise käigus. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda veeseaduse § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademeveet. Parklast kogutav sademevesi tuleb puhastada liiva-õli püüduris.

Sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) toodud piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud (VeeS § 129 lg 7).

Veeluba on vajalik, kui juhitakse sademeveet suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile (VeeS § 187 p 6). Detailplaneeringuga on alale kavandatud küll tootmismaa funktsioon, aga traditsioonilist tootmist ei toimu- alale kavandatakse hobisõidukite garaažid ja minilaod, mistõttu ei ole veeloa taotlemine vajalik.

Planeering teeb ettepaneku kasutada alal looduslähedasi sademeveesüsteeme.

Looduslähedased ehk säästlikud sademeveesüsteemid (SUDS) on sademevee ärajuhtimisel looduslikke ökosüsteeme jäljendavad rajatised, mis võimaldavad sademeveet tõhusalt ja keskkonnasõbralikult käidelda. Selliste lahenduste peamine eesmärk on sademeveet võimalikult palju tekkekohas hajutada ja immutada. Selleks kasutatakse mitmesuguseid lahendusi, näiteks immutusribasid, kraave, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid ja parklaid ning rohekatusi ja -seinu.

SUDSi projekteerimise juures arvestatakse harva esinevate äärmuslike sadudega ja pakutakse välja lahendusi, kuhu liigvesi ajutiselt juhtida, et vältida laialdasi üleujutusi linnalises keskkonnas, sealhulgas eelkõige hoonete vundamentide ja teede üleujutamist. Selliste puhveraladena kasutatakse näiteks puhkealasid. SUDSi kaudu võib parandada arendusalade elukvaliteeti, muutes need rohelisemaks ja suurendades elurikkust, luues ehitatud keskkonda meeldivaid puhkealasid ja nähtavaid sademevee liikumisteid, parandades õhukvaliteeti, reguleerides temperatuuri ja vähendades müra. Hästi kavandatud ja arenduse terviklahendusse lõimitud looduslähedased sademeveesüsteemid võivad soodustada turismi ja investeeringuid ning suurendada kinnisvara väärtust, toetades seega piirkonna majanduskasvu. SUDSi saab kujundada sobivaks kõigi arenduste ja taristuprojektidega, kuna tänu laiale võimaluste valikule võib projekteerida süsteemi konkreetse ala vajadustest, võimalustest ja piirangutest lähtudes, olgu tegu siis uue projekti või olemasoleva arendus- või linnapiirkonnaga.

### Eesti tingimustesse sobivad looduslähedased sademeveelahendused

Sademevee esmase käitlemise lahendused tekkeallika juures:

- Rohekatus ehk haljaskatus (ka pinnas- või taimkatus) on hoone katus, mis on osaliselt või täielikult kaetud taimkattega. Rohekatus laialdasem kasutamine linnas võimaldab energiakuludelt kokku hoida, parandada linnaruumi kvaliteeti ning tuua keskkonnale üldisemat kasu. Rohekatus seob ja puhverdab sademeveet, vähendades selle kiiret äravoolu ja vooluhulga järsu suurenemise riski. Taimestik peab toime tulema vihmasadudega, mis vahelduvad kuumade ja kuivade perioodidega. Taimed peavad taluma tugevat tuult ja madalaid talviseid temperatuure, mida ei leevenda tavaoludes maapinnas salvestunud soojus;
- Rohesein ehk haljassein on taimedega kaetud sein, kus taimed kasvavad seinale paigaldatud konstruktsioonidel väikestes konteinerites või seina jalamile rajatud kasvualal. Roheseinal on kasulikke omadusi: see vähendab soojussaare efekti, seob/puhverdab vihmavett, soojustab/jahutab hoonet ja puhastab linnakeskkonna õhku.
- Sademevee kogumine ja kasutamine- lahendus sobib olukorras, kus sademevee edasisuunamise võimalused on piiratud, sademevee juhtimine torustikku maksustatud või tekkinud vajadus vett kasutada (näiteks kastmiseks või tualetis loputusveena). See on hea valik ka kohas, kus puudub sademeveekanalisisatsioon ning äärmuslikumate sadude korral jõuab äravoolav vesi reoveekanalisisatsiooni. Sademevee kogumine võib olla alternatiiv näiteks maaomanikele, kelle krundi

lähedal puuduvad sademevee kuivendussüsteemid, sademeveetorustik, kraavid või veekogud. Tuleb siiski meeles pidada, et kui äravooluvee kogus on suur, ei saa sademevee kogumine ja kasutamine olla ainus lahendus, sest mahutid täituvad veega kiiresti ja tühjendamine kestab kauem. Kogumislahenduse juures tuleb arvestada ülevoolu võimalusega. Juhul kui ülevool puudub, tuleb hinnata, kas piirkonna pinnase filtratsioonimoodul võimaldab vajaduse korral immutada piisavas koguses sademevett. Kogutava sademevee kasutamine sõltub ka reostuse sisaldusest sademevees ja süsteemi puhastusvõimekusest enne vee kasutamist.

- Kasvukast aitab vähendada äravoolava vee mahtu ja voolukiirust ning puhastab seda taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Kasvukasti lahendus võib olla pinnasesse süvistatud või asuda maapinnal. Kasvukast ja vihmapeenar on atraktiivsed maastikuelemendid, mis loovad elupaiku ja bioloogilist mitmekesisust ning jahutavad aurumise kaudu kohalikku mikrokliimat. Neisse saab istutada ka puid, seega võib neid hõlpsasti siduda tänavapuude pesadega.
- Imbkaev on poorse materjaliga (killustiku või kividega) või immutusplokkidega täidetud maa-alune ruum või mahuti, mis võtab sinna juhitud sademevett kiiresti vastu, mahutab seda ajutiselt ning laseb sel aeglaselt pinnasesse imbuda. Imbkaev aitab vältida lompide teket vett mitteläbilaskvatel pindadel, puhastab äravoolavat vett, suurendab pinnase niiskustaset ja taastoodab põhjavett.
- Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehiskate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast kattest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivilisillutis) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jälgendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbub katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vett läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.
- Puhverriba on väikese ühtlase kaldega muru või muu tiheda taimestusega riba, mis on ette nähtud külgnelatelt vett mitteläbilaskvatelt aladelt äravoolava sademevee puhastamiseks, soodustades settimist, filtreerimist ja infiltratsiooni, kus pinnase tüüp seda võimaldab. Puhverriba kasutatakse sageli eelpuhastuslahendusena enne teisi looduslähedase sademeveesüsteemi osi lahenduste eluea pikendamiseks. Selleks, et vesi puhastuks efektiivselt, peab äravool olema kavandatud voolama ühtse „kardinana“ piisavalt väikese kiirusega üle puhverriba. Tihti asub puhverriba vett mitteläbilaskva pinna (näiteks tee või parkla) ja loodusliku veekogu või järgneva sademeveesüsteemi osa vahel. Puhverriba puhastab väikese kuni mõõduka kiirusega äravoolavat sademevett taimse filtreerimise teel: taimed püüavad kinni setteid, toitaineid, tahkeid osakesi ja muid saasteaineid ning soodustavad aeglustunud äravoolu imbumist pinnasesse, kus vesi puhastub pinnase ja juurte keskkonnas mikroorganismide abil.
- Imbkraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgsainte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- Nõva ehk viibekraav on üks enamkasutatavaid looduslähedasi sademeveelahendusi, mis juhib ja puhastab sademevett pinnase ja taimestiku füüsikalisi, keemilisi ja bioloogilisi omadusi ning protsesse ära kasutades. Sademevesi juhitakse ühtlase veekihina taimestatud nõlvu pidi nõvasse, mis koosneb erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest: taimedega orgaanilisest kihist, kasvupinnasest, liivast või killustikust ning vajaduse korral drenitorust. Linnalistel aladel nõva kasutades saab suurendada loodusmaastiku osakaalu, elurikkust ja esteetilist väärtust. Nõva sobib kergliiklusteede, sõiduteede või parklate sademeveelahenduseks ning võib asendada traditsioonilist sademeveetorustikku.
- Imbväljak ehk immutusala on lameda põhjaga madal nõgu, mida kasutatakse äravoolava sademevee ajutiseks kogumiseks ja pinnasesse immutamiseks ning vee kvaliteedi parandamiseks. Kuna imbväljak hõlmab ulatusliku ala, võimaldab see korraga käidelda suurt hulka äravoolavat vett. Vee kvaliteet on seejuures väga tähtis, et saastunud vesi ei satuks põhjavette. Mõningates piirkondades võib vajalikuks osutuda vee eelpuhastus enne pinnasesse immutamist. Sadudevahelisel ajal on imbväljak kuiv ja seda saab kasutada muul moel, kuid siiski tuleks arvestada ajutiste üleujutustega. Imbväljaku ala sobib hästi

mänguväljakuks, puhkealaks või muuks avalikuks ruumiks. Haljastades selle puude, põõsaste ja muude ajutist ülejutust taluvate taimedega, saab luua puhkealasid inimestele ja elupaiku elusloodusele.

- Viibetiik ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.

Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

#### 4.5.3. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda ja sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistule. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

#### 4.5.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 31.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 484882 (vt C- Lisad, lisa 2).

Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Laabi:(Tabasalu) baasil, mis asub Põldmäe tee 1 (72501:001:0735) kinnistul. Alajaamast on planeeritud eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin kuni planeeringualani. Plan. krundile pos 1 on plan. 0,4 kV liitumiskilp, mis on ööpäevaringselt ligipääsetav ning vabalt teenindatav. Elektritoide kilbist hooneni näha ehitusprojekti ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Joonisele 4- Tehnovõrkude koondplaan on kantud plan. tehnovõrgu servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks. Plan. liitumis- ja/või jaotuskilbile on näidatud servituudi vajadusega ala 2 m kilbi välisseinast mõõdetuna.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:  
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### 4.5.5. Sidevarustus

Planeeringuala sidelahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 15.07.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 40344286 (vt C- Lisad, lisa 4).

Detailplaneeringuga haaratud alal või selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon ja pinnases paiknevad sidekaablid. Plan. krundi sidevarustuse lahendamiseks on planeeritud uus sidekanalisatsiooni põhitrassi rajamine algusega transpordimaa kinnistul 11191 Harku-Rannamõisa tee (72701:001:0065) paiknevast sidetrassist. Planeeringuga on sidetrassile ette nähtud jätkukaev, millest saab alguse uus plan. sidekanalisatsiooni põhitrass.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Kinnistul igale hoonele näha ette individuaalsed mikrorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist;
- Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus;
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused;
- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid;
- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m;

- Majandus-ja taristuministri 14.04.2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele";
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine";
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis";
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele;
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>;
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist;
- Sidevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

Joonisele 4- Tehnovõrkude koondplaan on kantud plan. tehnovõrgu servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

#### 4.5.6. Välisvalgustus

Planeeringuga on antud võimalus plan. krundi pos 1 hoonete, sissepääsude ja/või parklate valgustatus.

Võimalik valgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud loodusesekonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 Päevavalgus hoonetes.

#### 4.5.7. Küttelahendus

Küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütteliigi valimisel on soovituslik juhendada keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

#### 4.5.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse lahendamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub VI (tööstus- ja tootmisehitised, milles reeglina viibivad ruume tundvad isikud) kasutusviisi alla.

Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP2. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hoonete arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 20 l/s.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad veevõtukohad ja hüdrandid. Planeeritud hoonete tulekustutusvesi on lahendatud krundile pos 1 kavandatud tuletõrje veemahuti baasil (mahuti suurus 216 m³).

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna

ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Täpne tulepüsisivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## 4.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks plan. krundi pos 1 perimeetrile, kuid vähemalt 2 m kaugusele teekatte servast. Piirde suurim kõrgus: 2 m. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ümber tööstusalade. Piirdeaia rajamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel on soovitatav ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 4.7. Keskkonningimused

OÜ Skepast & Puhkim poolt on koostatud teabedokument detailplaneeringu KSH eelhinnangu andmiseks. Käesolevas peatükis antakse dokumendist kokkuvõtte, terviktekstiga on võimalik tutvuda C- Lisad, lisa 1.

### Kokkuvõtte:

#### Tekkivad jäätmed ja nende käitlemine

Objektil ülejäänud ehituseks sobimatu pinnas tuleb töövõtjal utiliseerida vastavalt jäätmeseaduses ja maapõueseaduses toodud nõuetele. Ka muud ehituse käigus tekkinud jäätmed tuleb koguda liigiti ning üle anda nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Jäätmete ajutised kogumiskohad peavad olema sellised, kus on välistatud jäätmete ja neist eralduvate saasteainete sattumine pinnasesse ning pinna- ja põhjavette. Kuigi ehitusaegsete jäätmete kogused ei ole teada, siis suur osa tekkivatest jäätmetest (sh mitmesugused pakendijäätmed, nt puit, plastkile või -anumad, kasutuskõlbmatu ehitusmaterjal jne) on taaskasutatavad, mistõttu ei ole näha, et ehitusjäätmetest võiks tekkida oluline koormus keskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimisel ning ehitusel tuleb jäätmehoolduse korraldamisel lähtuda jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast. Nende järgimisel ei ole olulist negatiivset keskkonnamõju ette näha.

#### Avariilukorrad

Võimalikke avariilukordade riske ehitusperioodil saab vähendada läbimõeldud töökorraldusega, korrektsete töömeetoditega (sh korrektne tähistus, töökorras masinad jne) ning nii arendaja kui ka ehitaja poolse ehitusaegse järelevalvega.

#### Asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht, piiriülene mõju

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel suurõnnetuse ohuga ja ohtlikke ettevõtteid ning nende ohualasid planeeringualal ei asu.

Kavandatava tegevusega seoses ei ole ette näha täiendavaid ohtlikke olukordi – suurõnnetusi/katastroofe. Arvestades kavandatava tegevuse asukohta ja iseloomu ei kaasne sellega mõju või häiringuid, mis võiksid ulatuda mõne naaberrigi territooriumile, seega piiriülest mõju ei ole.

### Tegevuse kliimamõju

Projekti kliimamõju on potentsiaalselt seotud lokaalsete kuumasaarte tekkimisega ning ehituse käigus ehitusmasinate kasutamisest välisõhku paiskuvaga heitega. Maakasutusmuutusega seotud kliimamõju on antud juhul vähene ning mõjutab kliimamuutusi väga vähesel määral.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenev kliimamõju on kaudselt seotud masinate hoiustamisega ning selle tulemusel võimalike transpordi ning liikumisdistsantside vähenemisega ehitusobjektidele. Seega võivad laohooned väga vähesel määral kaasa aidata heite vähenemisele seoses võimalusega ladustada sõidukeid/tehnikat objektidele lähemal ning vähendada nende transportimiseks kuluvaid ressursse. Kliimamõju vähendamiseks tuleks ehituses võimalusel kasutada sekundaarseid ja/või taaskasutatavaid materjale.

### Kliimamuutustega kohanemine

Kliimamõjude leevendamiseks, seda nii kuivadel kui ka kuumadel perioodidel, on soovitatav rajada kõrghaljastust, mis hoiab lokaalse temperatuuri stabiilsemana. Lisaks aitavad haljastus ja rohealad detailplaneeringu juures suurendada maapinna veeimavust, tagades sademevee jaoks pinnase läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist tuleks võimalusel vältida või suuri tehispindasid liigendada rohealade ja/või kõrghaljastusega. Võimalusel tuleks laohoonete ümber kasutada platside ja parklate rajamisel katet, mis tagab sademevee imbumise pinnasesse. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada selliselt, et need peaksid vastu ekstreemsetele ilmastikutingimustele (tormituuled, kõrge temperatuur, valingvihmad jms).

### Kaitstavad loodusobjektid

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ulatub detailplaneeringu alale III kaitsekategooriasse kuuluva taimeliigi põõsasmarana (*Potentilla fruticosa*) kasvukoht. Detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole registreeritud I ja II kaitsekategooria liikide elupaiku.

Haljastuse kavandamisel on soovitatav analüüsida, kas on võimalik põõsasmarana kasvuala säilitamine planeeritava maaüksuse lõunaosas. Möödapääsmatul juhul on vajalik põõsasmarana ümberistutamine detailplaneeringu alalt sobivale lähedal olevale alale. Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamine toimub vastavalt kehtestatud korrale.

Põõsasmarana kasvukoht väljaspool otsest mõjuala on kaudselt mõjutatud ehitusperioodi vältel, peamiselt tolmu poolt. Tolmu levikut on võimalik leevendada vastavate meetmete rakendamisega (nt niisutamine vms).

### Mõju joogivee kvaliteedile

Ehitus- ning hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette (kraavidesse) ja pinnasesse. Töödel tuleb jälgida, et kasutatavate masinate puhastamine ja pesu ei toimuks kraavide ääres. Tulenevalt kaitsmata põhjaveest tuleb kaaluda ka ajutiste killustikust tehispindade loomist ehitusmaterjalide ja -masinate hoiustamiseks, et vältida saasteainete imendumist pinnasesse. Seda järgides, puudub kavandataval tegevusel mõju põhjavee (joogivee) kvaliteedile.

Jälgides nimetatud meetmeid puudub mõju joogivee kvaliteedile. Negatiivne mõju põhjaveele võib avalduda, kui ei peeta kinni kirjeldatud meetmetest.

### Välisõhu kvaliteet

Ehitamise käigus kasutatavate seadmete töötamine suurendab ajutiselt ja lokaalselt välisõhu saastet. Lisaks võib seda kasutusaegselt lokaalselt põhjustada sõidukite/tehnikalaohoonetes hoiustamisega kaasnev tihedam masinate edasi-tagasi transport. Välisõhu saastatus on ajutine ja minimaalne, kui kasutatav tehnika vastab majandus- ja kommunikatsiooniministri 13.06.2011 määrusele nr 42 "Mootorsõiduki ja selle haagise tehnonõuded ning nõuded varustusele".

Tolmu tekkimise vähendamiseks tuleb vältida väga kuiva ilmaga tolmu tekitavaid tegevusi või kasutada niisutamist. Projektiga kavandatavad tegevused ei too kaasa pikaajalist pinnase või õhu saastatust. Ehitusaegsed mõjud tuleb minimeerida korrektsete töömeetodite ja õigusaktidele vastava tehnika valikuga.

Keskkonnatingimused:

- Plan. krundi sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine planeeringuala siseselt;
- Planeeringuala asub *kaitsmata põhjaveega* piirkonnas. Planeeringualal tuleb tagada pinna- ja põhjaveerežiimi säilimine. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu. Ehitamisel tuleb arvestada kemikaalide ja kütuste käitlemise nõuetega. Tehnika tuleb hoida korras, et vähendada pinnase reostumise ning seeläbi ka põhjavee reostumise riski. Ehitusmaterjale Hoiustada kõvakattega pinnasel või luua ajutiselt kruusast või killustikust alad, kus hoiustada ehitusmaterjale ning töövahendeid (k.a. masinad), et vältida saasteainete sattumist pinnasesse ja sealtkaudu põhjavette. Ehitajal ja objekti valdajal tuleb valmis olla lekke tagajärgede kiireks ja professionaalseks likvideerimiseks, et reostus ei leviks kaitsmata põhjavette;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päeval ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Võimaliku valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ ning keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ määratud norme. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

#### 4.7.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub planeeringualal individuaalselt vastavalt „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale“. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Saue valla jäätmehoolduseeskirjas“.

#### 4.7.2. Põhjavesi

Kuna planeeringuala paikneb *kaitsmata põhjaveega* piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

## 5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Vajadusel taotleda tehnilised tingimused teede ja tehnovõrkude projekteerimiseks ning taotleda ehitusloa nende ehitamiseks;
- Vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- Riigitee ristumiskoha nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Ehituslubade väljastamine Saue Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
- Peale teede ja tehnovõrkude väljaehitamist taotleda kasutusluba ja anda objektid võrguvaldajale tasuta üle;
- Krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete kasutusloa taotluse esitamist;
- Hoonete kasutuslubade väljastamine.

## C – LISAD

**Lisa 1.** Teabedokument Vatsla külas Hanso MÜ (72501:001:0508) detailplaneeringu KSH eelhindangu andmiseks, Skepast & Puhkim OÜ, 30.04.2024;

**Lisa 2.** Elektrilevi OÜ poolt 31.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 484882;

**Lisa 3.** Liiklusuuring. Saue valla Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, koostaja ERC Konsultatsiooni OÜ 26.05.2026, töö nr ERC/14/2026;

**Lisa 4.** Telia Eesti AS poolt 15.07.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 40344286.

## D – JOONISED

**Joonis 1.** Asukohaskeem

**Joonis 2.** Tugiplaan M 1:500

**Joonis 3.** Põhijoonis M 1:500

**Joonis 4.** Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

## E – KOOSKÖLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

| Jrk | Kooskõlastaja                           | Kuupäev, nr                     | Kooskõlastuse täielik ärakiri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kooskõlastuse/ arvamuse originaali asukoht | Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Elektrilevi OÜ<br>(Marge Kasenurm)      | Nr 1076458848<br>30.01.2025     | Kooskõlastatud tingimustel:<br>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Digitaalne kooskõlastus.                   | Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.5.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.  | Huvitatud isik<br>(Kalle Suitslepp)     | 12.05.2025                      | Kooskõlastatud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Digitaalne kooskõlastus.                   | Tingimused puuduvad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.  | Maa- ja Ruumiamet<br>(Karmen Villemson) | Nr 6-3/24/13272-3<br>12.03.2026 | Planeeringualaga piirneb läänest Põldmäe tee 3b kinnisasi (tunnus 72601:001:1409, elamumaa 100%) ja lõunast Järvesilma kinnisasi (tunnus 72601:001:1201, üldkasutatav maa 100%), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Põldmäe tee 3b kinnisasja idanurgale ulatub vähesel määral planeeritava puurkaevu hooldusala.<br><br>Maa- ja Ruumiamet riigivara välisema volitatud asutusena ei esita vastuväiteid Vatsla külas Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Plannum OÜ töö nr 36-202407) lahenduse osas. Palume hoida Maa- ja Ruumiamet kursis detailplaneeringu edaspidise menetlusega.                                                                                                                                                                                                                         | Digitaalne kooskõlastus.                   | Tingimused puuduvad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.  | Keskkonnaamet<br>(Helen Manguse)        | Nr 6-2/26/3147-2<br>11.03.2026  | Keskkonnaamet on esitatud materjalidega tutvunud ning märgib järgnevat:<br><br>1. Hoone ja parkla ehitusalale jääb osaliselt III kaitsekategooria põõsasmarana ( <i>Potentilla fruticosa</i> , KLO9341044) kasvukoht. Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kuna ehitusalale ulatub vaid põõsasmarana kasvuala põhjaosa ja enamik kasvualast jääb puutumata, siis liigi elupaika see tegevus terveni ei hävita. Võimalusel detailplaneeringu käigus leida lahendusi, et põõsasmarana kasvuala säilitada planeeringuala lõunaosas.<br><br>2. Planeeringualale on kavandatud puurkaev, millele on ette nähtud 10-meetrine hooldusala. Planeeritava puurkaevu hinnanguline veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas. Kinnistu asub kaitsmata põhjaveega alal3. See tähendab, et vaadeldavas | Digitaalne arvamus.                        | Tingimustega on arvestatud järgnevalt:<br><br>1) seletuskirja ptk 4.3 on lisatud tingimused põõsasmarana kasukoha säilitamiseks.<br>2) lisatud seletuskirja ptk 4.5.1.<br>3) lisatud seletuskirja ptk 4.5.1 ning puurkaev-pumpla on nihutatud parklaalast väljapoole planeeringuala lõunaossa haljasalale.<br>4) seletuskirja ptk 4.5.1 reovee osa on täiendatud ning mahuti on tõstetud planeeringuala lääneserva, |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Põhjavee kaitstuse kaardikihil antakse hinnang maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi looduslikule kaitstusele maapinnalt lähtuva reostuse suhtes.</p> <p>3. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi (veeseadus, VeeS, § 154 lg 5), sealhulgas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;</li> <li>- karjatamine;</li> <li>- ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;</li> <li>- maaparandussüsteemide rajamine;</li> <li>- sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht;</li> <li>- reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;</li> <li>- kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;</li> <li>- kalmistu rajamine;</li> <li>- jäätmete käitlemine;</li> <li>- maavara kaevandamine.</li> </ul> <p>Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt jäävad planeeritava puurkaevu hooldusalasse nii sõidutee kui ka parkla. Võimaliku reostusohu vähendamiseks tuleb puurkaev kavandada väljapoole parkla ja sõidutee ala.</p> <p>4. Kui reoveekäitlus lahendatakse reovee kogumismahutiga, siis peab mahuti olema lekkekindel, asuma väljaspool puurkaevu hooldusala ning reovee kogumismahuti tühjendamine peab toimuma kohaliku omavalitsuse reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja kohaselt. Kanalisatsioonitorud ei tohi samuti paikneda puurkaevu hooldusalas (VeeS § 154 lg 5 p 7).</p> <p>Keskkonnaamet juhhib tähelepanu, et mahuti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu4.</p> <p>5. Sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1” (edaspidi määrus nr 61) toodud piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud (VeeS § 129 lg 7).</p> <p>6. Detailplaneeringu seletuskirjast selgub, et <i>parklast kogutav sademevesi tuleb puhastada liiva-õli püüduris</i>. Põhijoonisel peaks olema märgitud liiva- ja õlipüüduri asukoht. Samuti on seletuskirjas märgitud, et sademevett tuleb võimalusel koguda. Keskkonnaamet palub täpsustada, kas ja kuhu on selleks ette</p> | <p>kõrguslikult madalamasse kohta kui plan. puurkaev-pumpla.</p> <p>5) tingimus on lisatud ptk 4.5.2.</p> <p>6) tehnovõrkude joonisele on kantud võimaliku õli-liivapüüduri asukoht, täpne asukoht antakse siiski projektiga. Planeering näeb ette erinevad võimalused sademevee lahendamiseks- selle kogumine, immutamine, SUDS. Joonisel neid lahendusi ei kajastata, kuna see teeks joonise loetamatuks, mistõttu on sademeveelahendus toodud ainult seletuskirjas. Planeeringus kajastatud lahendus on illustratiivne ega pruugi kajastada realiseeritavat lahendust. Joonisel krundisise torude näitamine ei anna õiget infot, kuna nii puurkaevu, hoonete, parklate jne asukohad võivad projekti koostamise käigus muutuda. Krundisise lahendus antakse ehitisprojekti koostamise käigus, siis on teada kavandatav lahendus.</p> <p>7) planeeringuga on ette nähtud õli-liivapüüduri enne sademevee kraavi suunamist. Lisaks on täiendatud seletuskirja ptk 4.4, et hobisõidukite hoiustamine, remontimine toimub kinnistes ruumides, mitte avatud alal.</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                                                              |
|----|-------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                     |                    | <p>nähtud vastavad mahutid. Võimalusel tuleks põhijoonisel kajastada ka vee- ja kanalisatsioonitorustike paiknemine.</p> <p>7. Veeluba on vajalik, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile (VeeS § 187 p 6). Detailplaneeringu seletuskirjast nähtub, et kavandatavale alale on planeeritud minilaod ja/või hobisõidukite (nt matkaautod, veesõidukid jms) garaažid. Seoses sellega tuleb täpsustada kas sõidukite hoiustamine on kavandatud üksnes kinnistes ruumides (st selliselt, et sõidukid ei puutu kokku sademeveega) või on ette nähtud ka sõidukite hoiustamine avatud alal. Samuti kas planeeritav tegevus hõlmab üksnes sõidukite hoiustamist või on ette nähtud ka nende remontimine ja/või lammutamine. Kui on kavandatud sõidukite remont või lammutamine, siis täpsustada kas vastav tegevus toimub samuti kinnistes ruumides ning selliselt, et kokkupuude sademeveega on välistatud.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                                                              |
| 5. | AS Harku Karjäär<br>(Alexey Talnis) | Nr 9<br>17.03.2026 | <p>Juhime tähelepanu asjaolule, et planeeringuala lähipiirkonnas on kavandamisel lubjakivikarjääri avamine, mille tegevusega võivad kaasneda lõhketööd ja vibratsioon. Sellest tulenevalt peame vajalikuks, et detailplaneeringu elluviimisel ja kavandatavate hoonete projekteerimisel arvestataks järgmisi põhimõtteid:</p> <p>1. Hoonete projekteerimine ja ehitus: Kavandatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimalike vibratsioonide ja dünaamiliste koormustega, mis võivad tekkida karjääris toimuvate lõhketööde tagajärjel. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rangelt järgida kehtivaid ehitusnorme ja standardeid, mis tagavad hoonete konstruktsioonilise vastupidavuse ning ohutu kasutamise ka tööstuslike mõjude korral.</p> <p>2. Piirkonna areng ja maakasutus: Detailplaneeringu edasisel menetlemisel tuleb arvestada piirkonna võimaliku tööstusliku arengu ja kavandatava karjääri mõjudega, et vältida tulevikus võimalikke konflikte maakasutuse ja tegevuste vahel.</p> <p>3. Dokumentatsiooni selgus: Peame oluliseks, et planeeringu dokumentatsioonis ja seletuskirjas oleks selgelt viidatud piirkonnas võimalikule kaevandamisele ja sellega kaasnevatele mõjudele, näiteks lõhketöödest tulenev vibratsioon.</p> <p>4. Teavitamine: Planeeringu realiseerimisel tuleks teavitada tulevasi kinnistu omanikke ja hoonete kasutajaid võimalikest läheduses toimuvatest kaevandamis- ja lõhketöödest, et tagada</p> | <p>Digitaalne arvamus.</p> | <p>Tingimustega on arvestatud ning need on lisatud seletuskirja ptk 4.2.</p> |

|    |                                |                                     |                                                                                                                                                                                                               |                       |                      |
|----|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|    |                                |                                     | teadlikkus piirkonna eripärast ning vältida hilisemaid arusaamatusi või vaidlusi.                                                                                                                             |                       |                      |
| 6. | Päästeamet<br>(Kirill Nimtšuk) | Nr 7.2-<br>3.1/1245-2<br>18.03.2026 | Päästeamet koostab Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu tingimused, et see vastab kehtivatele tuleohutuse nõuetele ja normidele (k.a veevõtukoha kaugus ja asukoht (Sim määrus 10.)) | Digitaalne koostatus. | Tingimused puuduvad. |