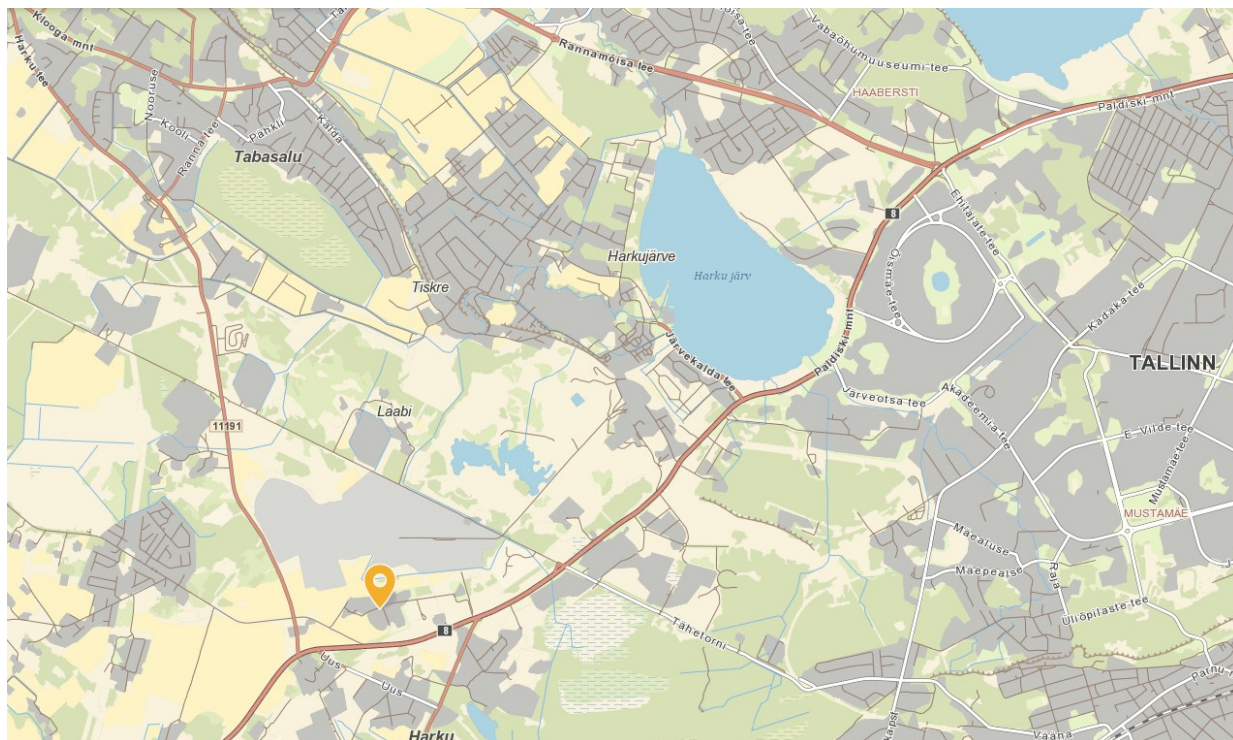




HÜÜRU KÜLAS ANGERJA TEE 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 JA LUTSU KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING



OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

2026

HÜÜRU KÜLAS
ANGERJA TEE 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 JA
LUTSU KATASTRIÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 4. september 2025. a. Saue Vallavalitsuse korraldusega nr 704

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1606/26**

HUVITATUD ISIK: **AS Harju Elekter Group**

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht ja arhitekt-planeerija Janne Tekku (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176296)

OÜ ENTEC EESTI

2026

SELETUSKIRI: Janne Tekku ja Ülar Jõesaar

JOONISED: Janne Tekku ja Ülar Jõesaar ning planeerigu eskiislahendus Andres Orav ja Eva Kala (Architec OÜ)

FOTOD: Janne Tekku

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	6
1.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ÜLEVAADE	6
1.3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS.....	9
2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	12
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	12
2.2 VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	12
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED.....	13
2.3.1 Hoonete ja piirete üldised arhitektuurinõuded.....	17
2.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	18
2.4.1 Jalgrataste parkimisnormatiiv.....	20
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD	20
2.6 TULEOHUTUSNÕUDED	21
2.7 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	21
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE.....	22
3.1 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	22
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	24
4.1 VEEVARUSTUS	24
4.2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	24
4.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	25
4.4 SADEMEVEELAHENDUS.....	25
4.5 ELEKTRIVARUSTUS	26
4.6 SIDEVARUSTUS.....	26
4.7 TÄNAVAVALGUSTUS.....	26
4.8 SOOJAVARUSTUS.....	27
5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	28
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	29

MENETLUSDOKUMENDID

JOONISED

JOONIS 1. ASENDISKEEM	
JOONIS 2. KONTAKTVÕONDI PLAAN	M 1:10 000
JOONIS 3. TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4. PÕHIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:1000

EESSÕNA

Hüüru külas Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu katastriüksuste detailplaneeringu koostamise aluseks oli Saue Vallavalitsuse 4. septembri 2025. a algatamise korraldus nr 704 (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste piiride muutmine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine hoonete püstitamiseks ning transpordimaa eraldamine. Planeeritava ala pindala on 16,6 ha.

Planeeringu koostamise aluseks olevad dokumendid:

- *Saue valla üldplaneering* (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 aasta otsusega nr 40);
- Saue Vallavalitsuse 4. septembri 2025. a algatamise korraldus nr 704;
- Harjumaa, Saue vald, Hüüru küla Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu KSH eelhinnang (koostaja LEMMA OÜ, kp 2 1.12.2024);
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- A GEO OÜ poolt koostatud geodeediline aluskaart, töö 24105, 28.10.2024. a;
- Riigitee projektlahendus „Riigitee 8 Tallinn–Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni–Harku lõik ja Harku eritasandiline ristmik. Teedehituslik osa. Põhiprojekt“ (koostaja Roadplan OÜ töö nr 21059);
- Maa- ja Ruumiameti geoportaali kaardiserver.

Planeeringu esialgsed joonised koostasid Architec OÜ arhitektid Andres Orav ja Eva Kivi. 2026 aasta kevadel võttis planeeringu koostamise üle arhitekt-planeerija Janne Tekku (Entec Eesti OÜ, ruumilise keskkonna planeerija, tase 7).

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav ala koosneb järgnevatest 15-st katastriüksusest:

- Angerja tee 38 (72701:001:0751, tootmismaa 80% ja ärimaa 20%);
- Angerja tee 40 (72701:001:0739, tootmismaa 80% ja ärimaa 20%);
- Angerja tee 42 (72701:001:0735, tootmismaa 80% ja ärimaa 20%);
- Angerja tee 44 (72701:001:0748, maatulundusmaa 100%);
- Angerja tee 53 (72601:001:0291, tootmismaa 80% ja ärimaa 20%);
- Angerja tee 57 (72701:001:0738, tootmismaa 80% ja ärimaa 20%);
- Angerja tee 59 (72501:001:0720, tootmismaa 80% ja ärimaa 20%);
- Ivastiku (72501:001:1365, maatulundusmaa 100%);
- Lutsu (72501:001:1060, maatulundusmaa 100%);
- Angerja tee L4 (72701:001:0753, transpordimaa 100%);
- Angerja tee L5 (72701:001:0752, transpordimaa 100%);
- Angerja tee L6 (72701:001:0747, transpordimaa 100%);
- Angerja tee L7 (72701:001:0746, transpordimaa 100%);
- Angerja tee L8 (72701:001:0745, transpordimaa 100%);
- 8 Tallinn-Paldiski tee L11 (72501:001:1059, transpordimaa 100%).

Planeeringuala asub Saue vallas Hüüru külas Harku karjääri ja 8 Tallinn-Paldiski maantee vahelisel alal. Planeeritava ala pindala on 16,6 ha.

Planeeritav ala piirneb põhjast mäetööstus- ja maatulundusmaadega ehk Harku karjääriga, mis jääb planeerigualast ca 200 m kaugusele. Idapoolt piirneb planeeringuala tootmis- ja ärimaadega, lõunast maatulundusmaaga ja ca 80 m kaugusel lõuna pool asub 8 Tallinn-Paldiski põhimaantee. Edela poolt piirneb planeeringuala transpordimaaga. Planeeringuala loodenurgas asuvad hoonestatud elamumaad (Korku, Keldri, Suurekivi).

1.2 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeringualal asuvad Allika tööstuspargi hooned (vt *fotod* ja *Tugiplaan*). Hoonestatud on järgnevad katastriüksused: Angerja tee 38, Angerja tee 40, Angerja tee 42, Angerja tee 53, Angerja tee 57, Angerja tee 59. Hoonestatud katastriüksustel asuvad tootmishooned ja/või laohooned (stockoffice tüüpi).

Hoonestamata katastriüksustel on tegemist valdalt lageda alaga, üsikuid puid ja põõsaid on istutatud teede ja parklate äärde. Kaasik kasvab Angerja tee 38 katastriüksuse idaservas kraavi ääres, 8 Tallinn-Paldiski tee L11 katastriüksusel tee äärse ala servas ja Angerja tee 42 katastriüksuse lääneservas kasvab kuuse- ja sirelihekk.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud idapoolt Angerja tee kaudu ja loodest Harku karjäär 3 katastriüksusel asuva kruusatee kaudu.

Planeeringualal on kitsendusteks elektrimaakaabelliinid ja elektriõhuliind koos kaitsevööndiga, sideehitised koos kaitsevööndiga ja vee- ja kanalistatsioonitruktid

koos kaitsevööndiga. Planeeringualale ulatub kõrvalkatastriüksusel Keldri paikneva puurkaevu PRK0014328 sanitaarkaitseala, mis on 50 m laiune.



Foto 1. Vaade Angerja teele ja Angerja tee 38 katastriüksusel asuvale hoonestusele (Google Maps foto)



Foto 2. Vaade Angerja tee 53 katastriüksusel asuvatele hoonetele



Foto 3. Vaade Angerja tee läänepoolsele otsale (paremal pool plankaia ja heki taga Korku katastriüksus)



Foto 4. Vaade Suurekivi maaüksusel asuvatele hoonetele



Foto 5. Vaade Keldi katastriüksusel asuvale elamule

1.3 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Saue vallas Hüüru külas, Tallinn-Paldiski maantee ja Harku-Rannamõisa tee ristmike ristumiskoha vahetus läheduses. Planeeringuala jääb Tallinna linna vahetusse lähedusse, ca 1.5 km kaugusele Haabersti linnaosa piirist (Tähetorni tänavast).

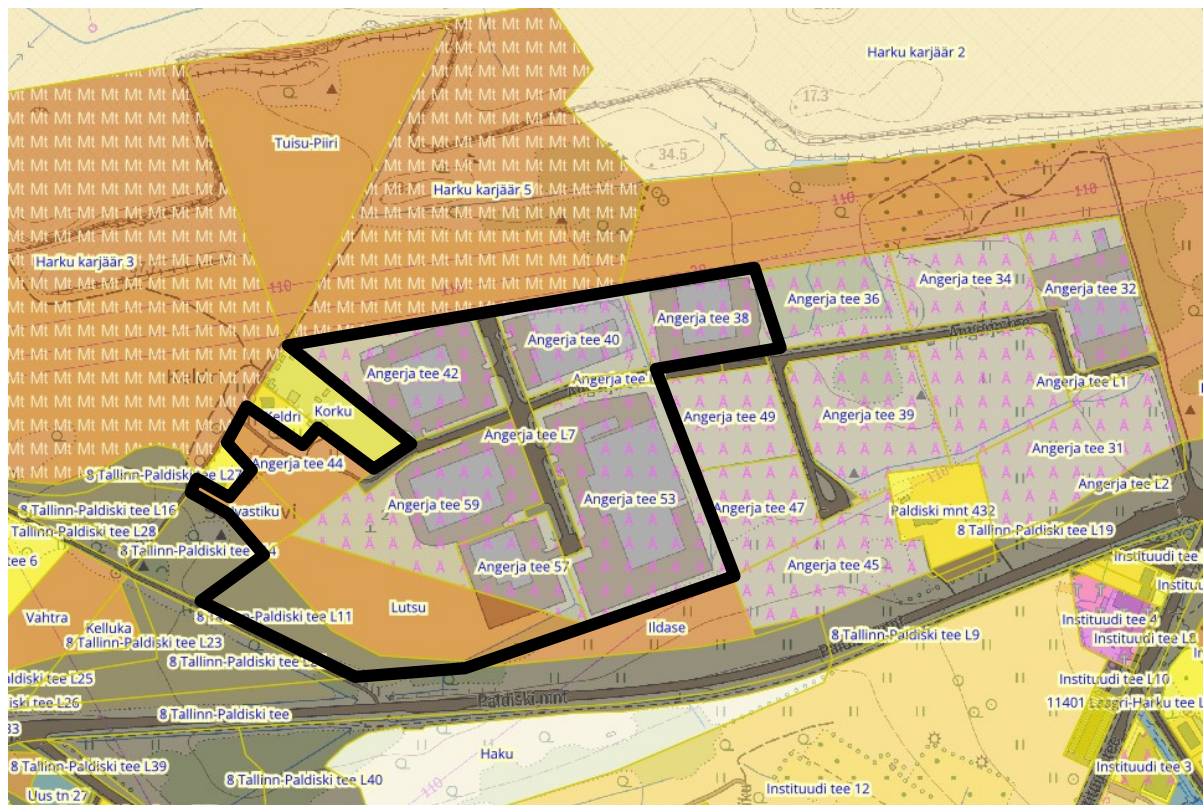
Planeeringualale on rajatud Allika Tööstuspark (<https://allikapark.com/asukoht/>).

Planeeringualal asuvad 15 katastriüksust. Planeeringualal asuvate katastriüksuste sihtotstarveteks on: tootmismaa/ärimaa, transpordimaa, maatulundusmaa. Kontaktvööndi alale jäävad nii tootmismaa/ärimaa, transpordimaa, mäetööstusmaa kui ka elumumaa sihtotstarbega kinnistuid (vt *Kaart 1*).

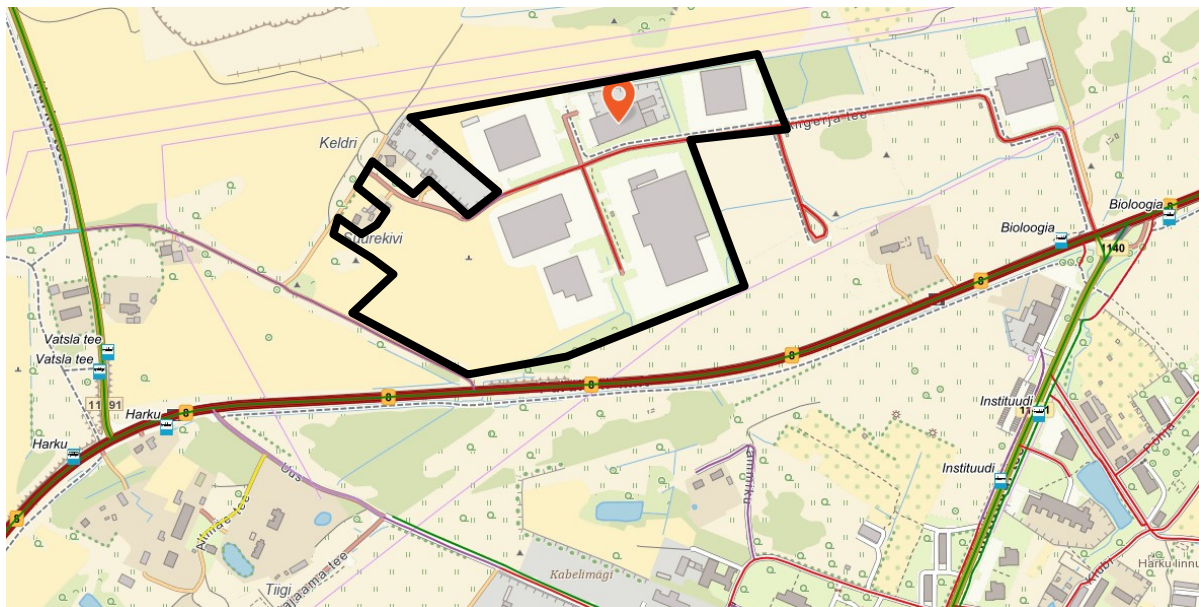
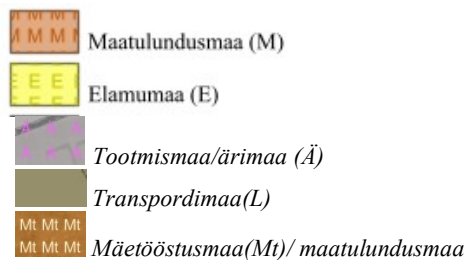
Planeeringuala piiril asuvad kolm elumumaa katastriüksust: Keldri, Korku, Suurekivi. Veidi kaugemal asub Paldiski mnt 432 elumumaa sihtotstarbega kinnitu.

Planeeringuala lähistel asuvad mitmed bussipeatused. Läänepoole Harku-Rannamõisa tee äärde, ca 470 m kaugusele jääb peatus nimega „Vatsla tee“ ja Tallinn-Paldiski maantee äärde, ca 640 m kaugusel peatus nimega „Harku“. Idapoole Tallinn-Paldiski maantee ääres asub bussipetetus nimega „Bioloogia“, mis asub ca 780 m kaugusel (vt *Kaart 2*).

Saue linna keskus jääb planeeritavast alast ca 10 km kaugusele ja Tallinna linna piir ca 1.5 km kaugusele.



Kaart 1: Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaarirakendusest, kajastatud katastriüksuste sihtotstarbed (kp 01.04.2026)



Kaart 2: Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaarirakendusest, kajastatud teeregistri andmed ja bussipeatused (kp 05.04.2026)

Kontaktvööndi alal on kehtestatud seitse detailplaneeringut (Saue valla detailplaneeringute rakenduse [Geoinfo värv](#) rakenduse andmetel, vt planeeringualad kajastuvad Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil kus lisatud numbrid ühtivad siin loetelus toodud numbritega):

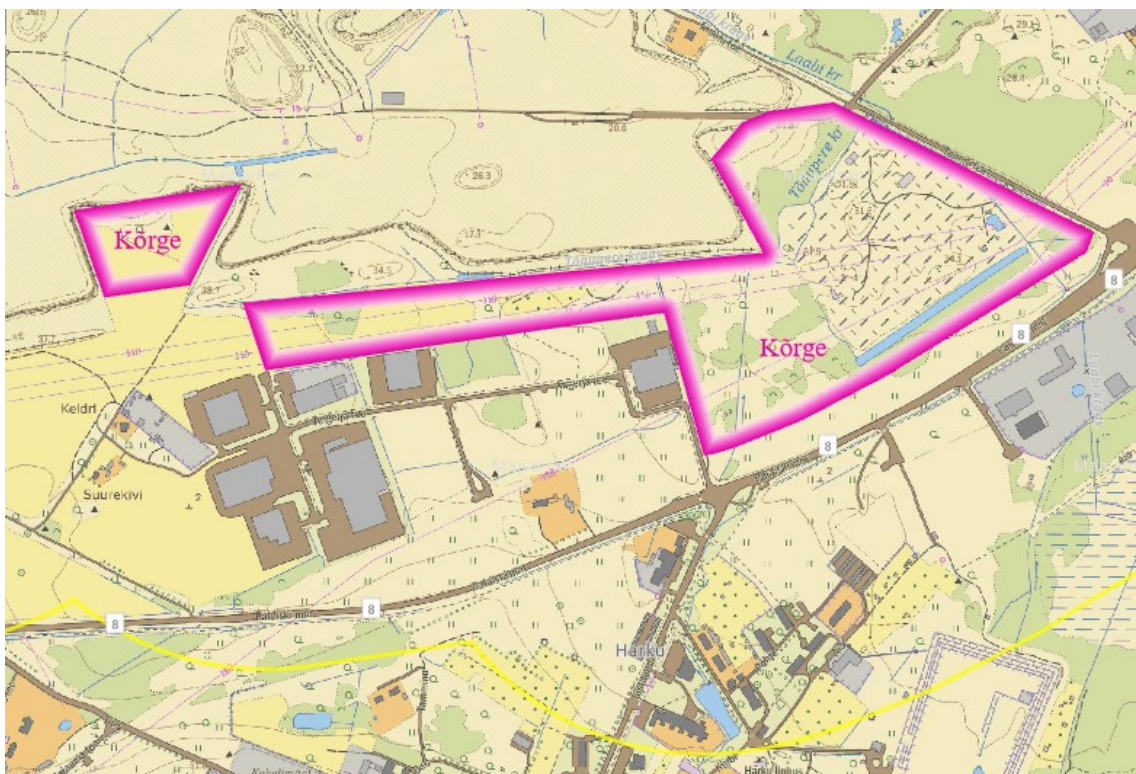
1. **Angerja kinnistu detailplaneering.** Planeeringu eesmärk on maa-ala sihtotstarbe muutmine ja kruntideks jagamine tootmise arendamiseks, kruntide ehitusõiguse, hoonestusala ja servituutide määramine. Kehtestatud 7.10.2008. a (kehtib osaliselt).
2. **Angerja tee 51 ja 53 kinnistute ja lähiala detailplaneering.** Planeeringu eesmärk on kehtiva detailplaneeringu kohaselt moodustatud Angerja 51 ja Angerja 53 kinnistute liitmine ning ehitusõiguse seadmine valla üldplaneeringuga lubatud mahus äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Kehtestatud 16.05.2017. a.
3. **Allika, Angerja tee 38, Tikka 1 ja Tikka 2 kinnistute detailplaneering.** Planeeringu eesmärk on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaaks ning ehitusõiguse seadmine äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Kehtestatud 1.02.2011. a.
4. **Mäe maaüksuse detailplaneering.** Planeeringu eesmärk on maaüksuse kruntimine ning Tallinna-Keila mnt vahelise ala planeerimine (sihiks hoonestusõiguse seadmine). Kehtestatud 28.06.2001. a.
5. **Tuti ja Lipsu kinnistute ja lähiala detailplaneering.** Planeeringu eesmärk on kinnistute kruntimine kaheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramine kuni 3-korruseliste äri- ja tootmishoonete ning neid teenindavate kõrvalhoonete rajamiseks. Kehtestatud 5.06.2019. a.

6. **Harku 330/110 kV alajaama detailplaneering.** Planeeringu eesmärk on õigusliku aluse loomine planeeritava Harku 330/110 kV alajaama ja selle 110 kV liinide sisseviikude ehitamiseks, alajaama krundile ehitusõiguse määramine ning ehitatavate 110 kV liinide poolt naaberkruntidele põhjustatavate kitsenduste ulatuste väljaselgitamine. Kehtestatud 18.12.2003. a.
7. **Altmäe tee 7, Volle kinnistute ja lähiala detailplaneering.** Planeeringu eesmärk on jagada Altmäe tee 7 ja Volle kinnistud kaheks kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahe kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Kehtestatud 18.03.2026. a.

Kontaktvööndi alal on menetluses lisaks käesolevale detailplaneeringule üks detailplaneering (Saue valla detailplaneeringute rakenduse [Geoinfo värav](#) rakenduse andmetel, vt planeeringualad kajastuvad *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil* kus lisatud numbrid ühtivad siin loetelus toodud numbritega):

1. **Harku tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering.** Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitada Harku tee 1 kinnistule etapiviisiliselt või üheetapiliselt kuni 200 kohaga üldhooldekodu hoone koos seda teenindavate teede, parklate ja taristuhoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitistega. Algatatud 10.03.2021. a.

Koostamisel on Harju maavarade teemaplaneering, millega määratakse planeeringuala piirile kõrge prioriteediga lubjakivi leiukoht, see võib kaasa tuua häiringuid sõltuvalt planeeringualale kavandatavate äri-tootmistegevuste olemusest.



Kaart 3: Väljavõte Harju maavarade teemaplaneeringu kaardirakendusest (kp 26.06.2026)

<https://www.riigiplaneering.ee/maakonnaplaneeringud/harju-maakonna-maavarade-teemaplaneering/kaardirakendus>

2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

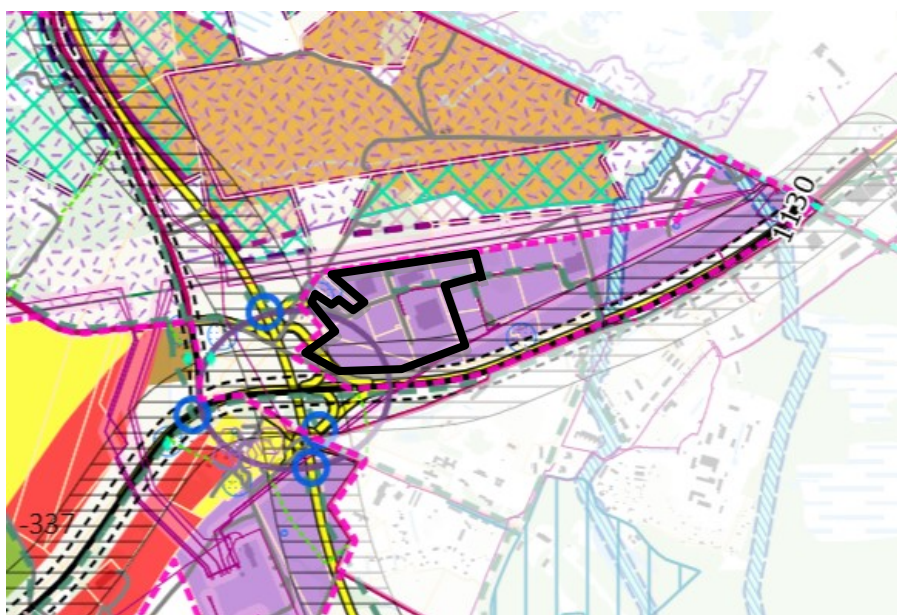
Detailplaneeringu algatamise korralduses 4. september 2025 nr 704 on antud planeeringu koostamise eesmärgi kirjeldus järgnevalt: *Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksustele täisehituse protsent 40% ning ehitusõigus 14 hoone püstitamiseks. Muudetakse Angerja tee 57, 59 ja Lutsu katastriüksuste piire ning määratakse nende tootmis- ja ärimaa sihtotstarve. Muudetakse Angerja tee 44 katastriüksuse piire ning määratakse katastriüksuse tootmismaa sihtotstarve. Lisaks eraldatakse transpordimaa. Planeeringuga nähakse ette riigile võõrandada 8 Tallinn-Paldiski tee L11 katastriüksus. Planeeringualale juurdepääsuks nähakse ette transpordimaa võõrandamine riigile kuulvalt Ivastiku (72501:001:1365) katastriüksuselt. Maa- ja Ruumiamet märgib oma 21.04.2025. aasta kirjas nr 6-3/25/4478-4, et Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustus algatavata detailplaneeringu eskiislahendusega ning märkis, et riigivaraseaduse § 37 lõike 8 kohase otsustuse Ivastiku maaüksuse võõrandamiseks saab teha pärast detailplaneeringu kehtestamist.*

Planeeringus on määratud ehitusõigus 7-le krundile ja maksimaalselt kuni 15 tootmis- ja/või ärihoone rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

2.2 Vastavus Saue valla üldplaneeringule

Planeeritav ala asub Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) kohaselt tiheasustusalal, üldplaneeringuga kavandataval tootmismaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete korral krundi täisehituse protsent olla reeglina kuni 40%. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.



Kaart 4. Väljavõte Saue valla üldplaneeringu koondjoonisest

■ Tootmismaa ■ Tiheasustuala

2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis* ja antud peatükis. Planeeringualale on moodustatud seitse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti (krunt 1–7), üks tootmismaa sihtotstarbega krunt (krunt 8), kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti (krunt 10–12) ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (krunt 9).

Krunt 1 ehk olemasolev katastriüksus aadressiga Angerja tee 38. Krundi pindala on 11 614 m². Planeeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Angerja tee 38 krunt on hoonestatud, krundil asub tootmis- ja laohoone, mille ümber on teed ja parkla ala (parkimiskohti 72, vt ptk 2.4). Planeeringuga on määratud krundile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud Angerja teelt.

Krunt 1 ehk Angerja tee 38 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 80% (tähis TT), ärimaa 20% (tähis AB)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: 4640 m²

Hoonete arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust

Täisehituse protsent: 40%

Parkimiskohtade arv krundil: 72

Krunt 2 ehk olemasolev katastriüksus aadressiga Angerja tee 40. Krundi pindala on 12 160 m². Planeeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Angerja tee 40 krunt on hoonestatud, krundil asub ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone, mille ümber on teed ja parkla ala (kus parkimiskohti 39, vt ptk 2.4). Planeeringuga on määratud krundile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud Angerja teelt.

Krunt 2 ehk Angerja tee 40 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 80% (tähis TT), ärimaa 20% (tähis AB)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: 4860 m²

Hoonete arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust

Täisehituse protsent: 40%

Parkimiskohtade arv krundil: 39

Krunt 3 ehk olemasolev katastriüksus aadressiga Angerja tee 42. Krundi pindala on 18 000 m². Planeeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Angerja tee 42 krunt on hoonestatud, krundil asub tootmis- ja laohoone, mille ümber on teed ja parkla ala (parkimiskohti 76, vt ptk 2.4). Kavas on olemasoleva tootmishoone laiendus.

Planeeringuga on määratud krundile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud Angerja teelt.

Krunt 3 ehk Angerja tee 42 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 80% (tähis TT) , ärimaa 20% (tähis AB)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: 7200 m²

Hoonete arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust

Täisehituse protsent: 40%

Parkimiskohtade arv krundil: 76

Krunt 4 ehk olemasolev katastriüksus aadressiga Angerja tee 53. Krundi pindala on 33 360 m². Planeeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Angerja tee 53 krunt on hoonestatud, krundil asub tootmis- ja laohoone, mille ümber on teed ja parklad (parkimiskohti 124, vt ptk 2.4). Planeeringuga on määratud krundile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud Angerja teelt.

Krunt 3 ehk Angerja tee 53 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 80% (tähis TT) , ärimaa 20% (tähis AB)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: 13 340 m²

Hoonete arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust

Täisehituse protsent: 40%

Parkimiskohtade arv krundil: 124

Krunt 5 ehk olemasolev katastriüksus aadressiga Angerja tee 57. Krundi pindala suurendatakse Lutsu katastriüksuse arvelt, uueks pindalaks on 12 989 m². Angerja tee 57 krunt on hoonestatud, krundil asub laohoone ja parklad (parkimiskohti 45, vt ptk 2.4). Planeeringuga on määratud krundile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud Angerja teelt.

Krunt 5 ehk Angerja tee 57 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 80% (tähis TT) , ärimaa 20% (tähis AB)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: 5 190 m²

Hoonete arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust

Täisehituse protsent: 40%

Parkimiskohtade arv krundil: 45

Krunt 6 ehk olemasolev katastriüksus aadressiga Angerja tee 59. Muudetakse krundi piiri, uueks pindalaks on 18 749 m². Angerja tee 59 krunt on hoonestatud, krundil asub büroo- ja tootmishoone ja seda ümbritsev parkl (parkimiskohti 52, vt ptk 2.4). Planeeringuga on määratud krundile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud Angerja teelt.

Krunt 6 ehk Angerja tee 59 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 80% (tähis TT) , ärimaa 20% (tähis ÄB)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: 7 500 m²

Hoonete arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust

Täisehituse protsent: 40%

Parkimiskohtade arv krundil: 77

Krunt 7 ehk aadressi ettepanekuga Angerja tee 61. Tegemist on valdavalt Lutsu katastriüksusest moodustatud krundiga, mille pindala on 21 301 m². Krundile 7 on määratud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile tagatakse Angerja teelt.

Krunt 7 ehk aadressi ettepanekuga Angerja tee 61 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 80% (tähis TT) , ärimaa 20% (tähis ÄB)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind: 8 520 m² maapeal/8 000 m² maa-all

Hoonete arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust maapeal/ -1 korrus maa-all

Täisehituse protsent: 40%

Parkimiskohtade arv krundil: 103

Krunt 8 ehk katastriüksus aadressiga Angerja tee 44. Katastriüksuse pindala väheneb transpordimaa arvelt (arvatakse välja tehnovõrkude ala), uueks pindalaks on 8 457 m². Planeeringuga ei anta krundile ehitusõigust, küll aga võib krundile rajada päikesepaneele (või päikesepark, vt ala tähistatud joonisel). Päikesepaneelide paigaldamisel krundile 8 tuleb päikesepaneelide ala piirata kas läbipaistmatu piirdeaia või hekiga. Eesmärk on elamumaa eraldada kavandatavast päikesepargist ning pakkuda visuaalset kaitset. Juurdepääs krundile tagatakse Angerja teelt.

Angerja tee 44 katastriüksusel asub üks abihoone, mida kasutab Suurekivi katastriüksusel asuv majapidamine.

Krunt 8 ehk Angerja tee 44 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmismaa 100% (tähis TT)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: -

Hoonete arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Täisehituse protsent: -

Parkimiskohtade arv krundil: -

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud et naaberkinnistul Keldri vähendatakse olemasoleva puurkaevu PRK0014328 sanitaarkaitseala ning puurkaevule moodustatakse 10 m laiune hooldusala. Sanitaarkaitseala hoidmiseks puurkaevule puudub vajadus kui puurkaevust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas.

Krunt 9 ehk aadressi ettepanekuga Angerja tee 46 moodustatakse Ivastiku katastriüksusest. Planeeringuga jagatakse Ivastiku katastriüksus mitmeks osaks. Krunt 9 pindalaks on 2 079 m². Ehitusõigust krundile ei määrata.

Krunt 9 ehk Angerja tee 46 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *maatulundusmaa 100% (tähis ML)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: -

Hoonete arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Parkimiskohtade arv krundil: -

Krunt 10 ehk aadressi ettepanekuga Ivastiku moodustatakse Ivastiku katastriüksusest. Planeeringuga jagatakse Ivastiku katastriüksus mitmeks osaks. Krunt 10 pindalaks on 566 m². Ehitusõigust krundile ei määrata küll aga on krundile lubatud müratõkkeseina rajamine.

Krunt 10 ehk aadressi ettepanekuga Ivastiku ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *transpordimaa 100% (tähis LT)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: -

Hoonete arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Parkimiskohtade arv krundil: -

Krunt 11 ehk 8 Tallinn-Paldiski tee L11. Tegemist on olemasoleva katastriüksusega mille piire ei muudeta. Krunt 11 pindalaks on 10 229 m². Ehitusõigust krundile ei määrata.

Krunt 11 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *transpordimaa 100% (tähis LT)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: -

Hoonete arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Parkimiskohtade arv krundil: -

Krunt 12 ehk aadressi ettepanekuga Angerja tee L4 moodustatakse valdavalt transpordimaa katastriüksustest - Angerja tee L4, L5, L6, L7, L8, Angerjat tee 59, Lutsu ja Ivastiku. Krunt 12 pindalaks on 16 483 m², ehitusõigust krundile ei määrata. Krundile võib rajada teid ja kommunikatsioone.

Krunt 12 ehk aadressi ettepanekuga Angerja tee L4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *transpordimaa 100% (tähis LT)*

Maksimaalne hoonete ehitisealune pind maapeal: -

Hoonete arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Parkimiskohtade arv krundil: -

Uue hoonestuse rajamisel alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega, mis on seatud kehtivas Saue valla üldplaneeringus:

- *Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.*
- *Haljastuses tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke, metsa olemasolul säilitada selle looduslik ilme.*

Kruntidele tagab juurdepääsu olemasolev Angerja tee ja planeeritav Angerja tee pikendus.

2.3.1 Hoonete ja piirete üldised arhitektuurinõuded

Planeeringualal kavandatavad tegevused on tootmine ja ladustamine ehk profiililt sarnased senise Allika tehnapargi hoonestatud osa tegevusega. Uue hoonestuse rajamisel ei anta ette kohustuslikku ehitusjoont.

Kruntide hoonestamisel tuleb arvestada järgnevate arhitektuurinõuetega:

- Ühes piirkonnas tuleb üldjuhul kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust.
- Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.
- Nii uute hoonete projekteerimisel kui olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetses piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast.
- Uue hoone projekteerimisel peab hoonestuslaadi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

- Lubatud on piirdeaedade rajamine. Piirded võivad olla kuni 1,5 m kõrgusega. Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele. Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire.
- Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada ümber tööstusalade või liiklusaladele müratõkkeks või ohutuse tagamise eesmärgil.
- Uute tootmis- ja ärihoonete rajamisel arvestada hoonete projekteerimisel (sh laadimisalade paiknemise kavandamisel hoonete suhtes) ja tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ning paigutamisel piirkonnas olemasolevate eluhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete ja laadimistegevuste müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*” lisa 1 normtasemeid. Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel on arhitektuurselt soovitatav eelistada arhitektuurseid lahendusi, mille korral hoone tekitab äri- ja tootmisalade ja elamualade vahele müratõkke. Eelistatud on L ja U-kujulised hoonelahendused, mille korral tehnoseadmed, laadimisalad jms müraallikad kavandatakse ärihoone poolt varjestatud siseõue.
- Krundile 8 on lubatud päikesepaneelide rajamine minimaalselt 30 meetri kaugusele elamumaadest.
- Päikesepaneelide paigaldamisel krundile 8 tuleb päikesepaneelide ala piirata kas läbipaistmatu piirdeaia või hekiga. Eesmärk on elamumaa eraldada kavandatavast päikesepargist ning pakkuda visuaalset kaitset.
- “*Kriisiolukorra ja riigikaitse seadus*¹” (vastu võetud 02.06.2026. a) reguleerib riigikaitse rahu- ja sõjaaegset korraldust, kriisiolukorraks, sealhulgas selle lahendamiseks välja kuulutatud eriolukorraks, erakorraliseks seisukorraks ja sõjaseisukorraks valmistumist ja nende olukordade lahendamist, mobilisatsiooni ja demobilisatsiooni korraldust, Eesti Vabariigi osalemist rahvusvahelises sõjalises koostöös, elutähtsate teenuste toimepidevuse tagamise õiguslikke aluseid ning järelevalvet ja vastutust. Varjend käesoleva seaduse tähenduses on hoone või selle osa, mis on rajatud varjumiseks ja mille konstruktsioon kaitseb inimest plahvatuse ning sellega kaasneva lööklaine, laialipaiskuvate eseme ja õhusaaste, sealhulgas ioniseeriva kiirguse eest. Varjendid jagunevad avalikeks ja mitteavalikeks. Avalik varjend rajatakse, kui püstitatakse hoone, mille kasutusotstarbe tõttu külastavad seda rahvahulgad või mille suletud netopind on vähemalt 10 000 ruutmeetrit. Mitteavalik varjend rajatakse, kui püstitatakse: 1) niisugune elamu või mitteelamu, mille suletud netopind on vähemalt 1200 ruutmeetrit; 2) tööstus- ja laohoone, mille suletud netopind on vähemalt 1500 ruutmeetrit. Avalikule varjendile tagatakse ligipääs varjumiseks igaühele. Mitteavalik varjend on ette nähtud eelkõige konkreetse hoone kasutajale. Kui hoonesse ei ole rajatud varjendit, kohandab “*Kriisiolukorra ja riigikaitse seadus*¹” § 96 lõikes 1 sätestatud hoone omanik võimaluse korral hoone või selle osa varjumiskohaks.

2.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud olemasolevalt Angerja teelt ning Angerja tee pikenduse kaudu, krundile 12 planeeritavalt teelt.

Planeeringuala lääneosas on kavandatud riigiteedele uus liiklussõlme lahendus, mis on kantud ka planeeringu joonistele. Joonistel kajastub „*Riigitee 8 Tallinn–Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni–Harku lõik ja Harku eritasandiline ristmik. Teedeehituslik osa. Põhiprojekt*“ (Roadplan OÜ töö nr. 21059).

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud uue juurdepääsu tagamisega Harku sõlme põhjapoolse ringristmiku harult ning seejärel kuuluvad olemasolevad juurdepääsud sulgemisele.

Planeeringu koostamisel on arvestatud riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0–14,0 Tähetorni–Harku lõigu ja Harku eritasandilise ristmiku projektis ette nähtud müraleevendusmeetmetega, sh nende ruumivajadusega (vt joonised). Transpordiamet ei võta endale lisakohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeritud sõidutee, Angerja tee pikenduse asfaltkatte laiuks on kavandatud 7 m ning teemaa-ala laiuks 14,3-17,2 m. Planeeritud asfaltkattega jalgte laiuks on kavandatud 1,5-3,5 meetrit. Jalgte on kavandatud terves ulatuses Angerja tee äärde. Jalgte ühendub idapool olemasolevate kergliiklusteedega ning läänepool planeeritava riigitee projektlahenduses projekteeritud kergliiklusteedega.

Transpordiamet ei võta „*Planeerimisseaduse*“ (vastu võetud 28.01.2015) § 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.

Parkimine on lahendatud planeeritavatel kruntidel. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad* kuid lähtutud on olemasolevatest parkimiskohtadest ja hoonete tegelikust vajadusest. Parkimisnormatiivi arvutamisel (*tabel 1*) on ala liigitatud Linnatänavate standardi kohaselt IV klassi ehk *väike keskus*.

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Hoonete suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv väike keskuse alal	Kavandatud parkimiskohtade arv/ <i>ol.olevate p.kohtade arv</i>
Krunt 1, Angerja tee 38	Tootmis- ja ärihoonete brutopind 9280 m ²	9280/250 = 37.1	72
Krunt 2, Angerja tee 40	Tootmis- ja ärihoonete brutopind 9720 m ²	9720/250 = 38.9	39
Krunt 3, Angerja tee 42	Tootmis- ja ärihoonete brutopind 14 400 m ²	14 400/250 = 57.6	76
Krunt 4, Angerja tee 53	Tootmis- ja ärihoonete brutopind 26 680 m ²	26 680/250 = 106.7	124
Krunt 5, Angerja tee 57	Tootmis- ja ärihoonete brutopind 10 380 m ²	10 380/250 = 41.5	45
Krunt 6, Angerja tee 59	Tootmis- ja ärihoonete brutopind 15 000 m ²	15 000/250 = 60	77
Krunt 7, Angerja tee 61	Tootmis- ja ärihoonete brutopind 25 560 m ²	25 560/250 = 102.2	103
Sõiduautode parkimiskohtade arv kokku:		444	536

Parkimislahendus kruntidel kajastub planeeringu joonistel. Krundi 7 hoonestamisel ning hoonete projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik parkimiskohtade arv.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt „Ehitusseadustik¹“ § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul (alus „Ehitusseadustik¹“ § 70 lg 3).

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava ja liiklusele ohtliku taimeestiku, objekti või ehitise (alus „Ehitusseadustik¹“ § 72 lg 2).

2.4.1 Jalgrataste parkimismnormatiiv

Jalgrataste parkimismnormatiiv määratakse kehtiva *Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad* alusel (standardi tabel 9.3). Kuna planeerigualal on tegemist valdavalt hoonestatud kruntidega (kuhu jalgrattaparklad rajatakse ettevõtete poolt vajaduse tekkimise korral) siis parkimismnormatiivi käsitletakse vaid hoonestatava krundi 7 (Angerja tee 61) jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutuse tegemiseks.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundi 7 kohta on – $25\,560\text{ m}^2/200=127.8$ ehk krundile 7 on vaja parkimismnormatiivi alusel vaja kavandada 128 jalgrattaparkla kohta. Planeeringuga on kavandatud krundile 100 jalgrattaparkla kohta (võimalikud kohad tähistatud joonistel). Tegelik jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil 7 selgitatakse välja alal tegutseva ettevõtte vajadustest lähtuvalt ning määratakse projekteerimise faasis.

Hoonestatud kruntide puhul on jalgrataste parklad olemas kahel katastriüksusel: Angerja tee 53 (krunt 4) ja Angerja tee 59 (krunt 6).

2.5 Haljastus ja heakord

Hoonestamata katastriüksustel on tegemist valdalt lageda alaga, kus puudub kõrghaljastus. Kõrghaljastust kasvab Angerja tee 38 katastriüksuse idaservas kraavi ääres, 8 Tallinn-Paldiski tee L11 katastriüksusel tee äärse ala servas ja Angerja tee 42 katastriüksuse lääneservas kuhu on istutatud kuusehekk. Üksikuid põõsaid ja puid kasvab ka teistel tootmismaa kruntidel.

Uue hoonestuse rajamisel alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega, mis on seatud kehtivas Saue valla üldplaneeringus:

- *Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.*
- *Haljastuses tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke, metsa olemasolul säilitada selle looduslik ilme.*

2.6 Tuleohutusnõuded

Täpsed tulekaitsenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus lähtudes hoone parameetritest, kasutusotstarbest ja kehtivatest normidest. Täpsed hoonete asukohad antakse ehitusprojektiga (planeeringu joonistel kajastatud suurused ja asukohad on illustratiivsed). Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval ala paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada Siseministri 30 märtsi 2017. a määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoone tuleohutuse määravad antud määruse alusel nimetatud hoone kasutusviis, ruumide kasutusotstarve, korruste arv ja pindala, hoone kõrgus, tuletõkkeseptsiooni pindala, kasutajate arv, eripõlemiskoormus ja hoonetes toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Kruntidele tootmishooned liigituvad määruse alusel VI kasutusviisi alla.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

2.7 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringus kajastatakse suuresti juba elluviidud lahendust, lisaks antakse liikluskorralduslik lahendus ning planeeringualal asuvad ja kavandatavad teede ühendatakse planeeritava riigiteede ristmiku lahendusega. Planeeringuga viiakse ellu üldplaneeringu kohane areng (vt ptk 2.2). Üldplaneering näeb alale ette tootmismaa juhtotstarbega ala.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu algatamise korralduses 4. september 2025. a nr 704 on Saue Vallavalitsus otsustanud et detailplaneeringule pole vaja eraldi läbi viia keskkonnamõjude strateegilist hindamist (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei sisalda keskkonnaohtlike tegevusi ning keskkonnaohtlike objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid oodata ei ole. Võimalikud negatiivsed mõjurid on valdavalt ehitusaegsed ning pärast ehitustegevuse lõppu kaovad. Samuti ei ületata eeldatavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ega looduse taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavad meetmed on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ning vähendada miinimumini õnnetuste ilmnemise võimalust ehitusajal. Keskkonnamõju eelhindangu (koostaja LEMMA OÜ, versioon 21.12.2024) tulemusel ei ületata kavandatava tegevusega eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ega seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

3.1 Keskkonnanõuded planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub vaid osaliselt planeeritaval alal olemasolev maakasutus, enamus krunte on juba hoonestatud, detailplaneeringu lahenduse elluviimise järgselt rajatakse Angerja tee pikendus ning rajatakse hooned ühele krundile.

Järgnevalt on ära toodud mõned nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud.
- Hoonete rajamine on lubatud vaid planeeringu joonistel näidatud hoonestusalade sees.
- Planeeringulahenduse elluviimisel seotud uute hoonete ehitamisega võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes sätestatud müra normtasemeid.
- Koostamisel on Harju maavarade teemaplaneering, millega määratakse planeeringuala piirile kõrge prioriteediga lubjakivi leiukoht, see võib kaasa tuua häiringuid sõltuvalt planeeringualale kavandatavate äritootmistevõimete olemusest (vt lisaks ptk 1.3).
- Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saue valla jäätmehooldusekirjale (vastu võetud 28.12.2023 nr 26). Jäätmehoolduseeskirjaga kehtestatakse Saue valla haldusterritooriumil jäätmehoolduse nõuded, korraldatud jäätmeveoga hõlmatud jäätmeliigid, veopiirkonnad, vedamise sagedus, jne. Määrus kehtestatakse eesmärgiga tagada Saue vallas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmetest tulenevat keskkonnariski, soodustada jäätmete liigiti kogumist ja taaskasutust. Määrust kohaldatakse

kõigi juriidiliste ja füüsiliste isikute suhtes, kes elavad, tegutsevad või viibivad Saue valla territooriumil.

- Jäätmemahuti peab paiknema naaberkindist piirist vähemalt kolme meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised jäätmeliigid: 1) paber ja kartong; 2) plastik; 3) metallid; 4) klaas; 5) biolagunevad aia- ja haljastusjäätmel; 6) biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmel; 7) bioloogiliselt mittelagunevad aia- ja haljastusjäätmel; 8) pakendid; 9) puit; 10) tekstiilid; 11) suurjäätmel; 12) probleemtoodete jäätmel; 13) ohtlikud jäätmel; 14) ravimijäätmel.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada/taastada haljasalad.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

Veevarustus lahenduse koostamise aluseks on võetud piirkonna vee-ettevõtja AS KOVEK 11.12.2025 väljastatud tehnilised tingimused *Angerja tee 61 kinnistu DP ÜVK osa projekti koostamiseks* (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringus on kavandatud veeühendus olemasolevast veevõrgu De63 mm torustikust transpordimaa krundil 12, ühenduskohast VLP (vt *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*). Angerja tee 61 ehk krunt 7 ühendamiseks ühisveevärgiga tuleb projekteerida liitumispunktid (maakraan) 0,5 kuni 1,0 m kinnistu piirist väljapoole. Tänavatorustik tuleb rajada planeeritavale transpordimaa krundile väljaspoole sõidutee asfaltkatet paralleelselt kanalisatsioonitorustikuga.

Kavandatava äri- ja tootmismaa krundi 7 perspektiivne prognoositav veetarbimine on keskmiselt 187 m³/kuus ja 8,9 m³/d.

Rajatavate ehitiste vundamendid tuleb planeerida vähemalt 5 m kaugusele olemasolevatest ÜVK-torustikest.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud et naaberkinnistul Keldri (72701:001:0320) vähendatakse olemasoleva puurkaevu PRK0014328 sanitaarkaitseala ning puuraevule moodustatakse 10 m laiune hooldusala. Sanitaarkaitseala hoidmiseks puurkaevule puudub vajadus kui puurkaevust võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas.

Tehnovõrkude joonisele kantud planeeritud veetorustiku asukoht on orienteeruv. Toru täpne asukoht ja läbimõõt määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks hoonete arvutusliku veetarbimine.

4.2 Tuletõrje veevarustus

Hoonete tulepüüsimise määramise aluseks on Siseministri 30 märtsi 2017. a määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja Eesti standard EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus*.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad Angerja tee 61 krundile planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi hooneteks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m ja lubatud korruselisus on 3 korrust.

Välise kustutusvee tagamine tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ sätestatule. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse hoone suurima

eripõlemiskoormusega tuletõkkesektsiooni järgi. Hoone suurima tuletõkkesektsiooni eeldatav eripõlemiskoormus on 601 – 1200 MJ/m².

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 on vajalik tuletõrjeveehulk välistulekustutuseks 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Välistulekustutuseks vajaliku veekogus 20 l/s tagamiseks on 216 m³. Tuletõrjeveearustus on tagatud detailplaneeringualal asuvate olemasolevate tuletõrje mahutite abil. Mahutite asukohad kajastuvad planeeringu joonistel.

4.3 Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS KOVEK poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastati 11.12.2025 (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Reoveekanalisatsiooni ühenduspunkt KLP paikneb Angerja tee L8 kinnistul. Reovesi on planeeritud suunata ühenduspunktini ülepumpamise teel. Reovee ülepumpla on kavanadatud planeeritavale transpordimaa krundile, olemasoleva tuletõrjeveemahuti kõrvale. Reoveepumplast kuni ühenduspunktini on vaja rajada survekanalisatsiooni torustik. Reoveeärajuhtimine Angerja tee 61 ehk krundilt 7 kuni pumplani on planeeritud isevoolse torustikuga (vt asukoht *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*). Isevoolsele ühiskanalisatsiooni torustikule tuleb projekteerida liitumispunkt (kaev 400/315) 0,5 kuni 1,0 m krundi piirist väljapoole. Tänavatorustik tuleb rajada planeeritavale transpordimaa väljaspoole sõidutee asfaltkatet paralleelselt veetorustikuga.

Angerja tee 57 ehk krundil 5 ja Angerja tee 61 ehk krundil 7 asub Hüüru-Vatsla survekanalisatsioonitorustik, millega tuleb arvestada planeerimisel, edasisel projekteerimisel ja ehitamisel. Survetorustiku servituut kajastub planeeringu joonistel.

Tehnovõrkude joonisel kajastuv planeeritud reoveetorustiku ja -pumpla asukoht on orienteeruv. Torude ja pumpla täpne asukoht ning parameetrid määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.4 Sademeveelahendus

Sademevee lahenduse koostamise aluseks on võetud piirkonna vee-ettevõtja AS KOVEK poolt väljastatud tehnilised tingimused (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Angerja tee L8 kinnistul asub olemasolev De 200-315 mm sademeveetorustik. Sademeveetorustiku liitumispunkti ühenduskoht SLP on tähistatud joonisel (vt *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*). Angerja tee 61 ehk krundilt 7 on sademe- ja drenaažveed võimalik suunata ka krundi lõunaküljel asuvasse olemasolevasse kraavi.

Krundilt 7 on planeeritud osa sademevett juhtida Angerja teel asuvasse olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni ja osa sademevett krundi lõunaküljel asuvasse olemasolevasse kraavi. Katuselt kogutava vihmavee võib sademeveetorustikku või kraavi suunata otse, kuid tee- ja parklaalalt kogutav sademevesi tuleb enne ärajuhtimist suunata läbi liiva-õlipüüduuri.

Katuselt kogutavat vihmavett on võimalik krundil kasutada kastmisveena ja tehnoloogilise veena näiteks tualetipottides.

Sademe-, pinna- ja drenaažvete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Tehnovõrkude joonisel kajastuvad planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustike asukohad on orienteeruvad. Torude ja liiva-õlipüüdurite täpsed asukohad ning parameetrid määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.5 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 28.04.2026 tehnilised tingimused nr 514962 (vt MENETLUSDOKUMENDID). Antud tehnilised tingimused on võetud elektrilahenduse koostamise aluseks.

Detailplaneeringu alal tagab toite olemasolev Tikka:(Tabasalu) alajaam, mis asub Angerja tee 53 kinnistul. Perspektiivsetele tarbimiskohtadele (krunt7 ja krunt 8) nähakse ette nimetatud alajaama fiidri F6 olemasolevast jaotuskilbist 39540JK (Angerja tee 59 piirilt) ühendus 0,4 kV maakaabelliiniga.

Kruntide piirile nähase ette liitumiskilbid. Liitumiskilbid nähakse ette ligipääsetavasse asukohta transpordimaale.

Tehnovõrkude joonisele kajastuvad planeeritud elektri kaablite asukohad on orienteeruvad, kaablite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.6 Sidevarustus

Teia Eesti ASOÜ on väljastanud 12.06.2026 tehnilised tingimused nr 4 0284391 (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Olemasoleva ja planeeritava Angerja tee ääres asub olemas sidevarustus. Krundile 7 planeeritava uue hoonestuse tarbeks on planeeritud sidekanalisatsioon ühendus olemasolevast sidekaevust 17455. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Sõidutee alla näha ette torud seinapaksusega 4,8 mm. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sidekaabli põhimõtteline asukohad. Sidekaablite täpsed asukohad ja paiknemine määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.7 Tänavavalgustus

Angerja tee ääres on olemas tänavavalgustus. Rajatava Angerja tee äärde on ette nähtud tänavavalgustuse kaabli rajamine koos valgustuspostidega.

Täpne valgustuskaabli ja tänavapostide lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.8 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust.

Olemasolevate hoonete soojavarustus lahendamiseks on rajatud lokaalsed gaasimahutid ning hoonete kütsemeks kasutatakse gaasil töötavaid kütteseadmeid.

Perspektiivsete hoonete soojavarustuse lahendamiseks on võimalik kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, vertikaalsete puuraukudega maaküte, päikesepaneelid, tahkekütuse- või vedelkütuse katlaid ning sarnast mahutigaasi baasil rajatavat küttesüsteemi.

5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Antud peatüki koostamisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

Planeeringus on kirjeldatud võimalikke tekkivaid probleeme ja antud mõned soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

Soovitav on ala piiramine piirdeaedadega ja kontrollida sissepääse ning väravaid. Varguste oht tööstuspiirkonnas on suurem pärast tööpäeva lõppu kui töötajad lahkuvad ning hooned/territooriumid jäävad tühjaks. Siis on oluline ennetusmeetmete rakendamine, näiteks piirdeaed või kvaliteetsete lukkude ja automaatse valgustuse paigaldamine.

Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid väravaid. Hea tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt tuvakaamerad) ning hoonetele paigaldatud signalisatsioon.

Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või liikumisanduriga töötavad valgustid. Lisaks on soovitat kasutada turvakaameraid, mis võimaldab territooriumi jälgimist.

Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuritegude toime panemist. Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad korrastada ja lõplikult viimistleda.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise tegevuskava täpsustub detailplaneeringu järgselt vastavalt arendaja ja omavallavalitsuse vahelistest jt osapoolte vahelistest kokkulepetest tulenevalt. Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

- Katastriüksuste moodustamine;
- Transpordimaa tasuta võõrandamine vallale;
- Rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine;
- Angerja tee pikenduse rajamine;
- Uute hoonete ehitusprojektide koostamine;
- Ehituslubade väljastamine hoonete/rajatiste ehitamiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Tehnovõrgkude väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine;
- Hoonete ja kinnistustiseste ehitiste väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine.
- Hoonestatud kruntide heakorrastamine.