

Töö nr 2204DP

Harjumaa, Saue vald, Vanamõisa küla
**ÕIEPÕLLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Priit Norak, Õiepõllu katastriüksuse omanike esindaja
priit.norak@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Arhitektuuribüroo Kuup Ruut OÜ
Rg-kood: 16503097
MTR : EEP004855
KMKR: EE102526563
A. Lauteri tn 1, Kesklinna linnaosa, Tallinn, 10114

Mihkel Ross
arhitekt/ projektijuht:
+372 5656 6486
mihkel.ross@kuupruut.ee

Alo Zeiger
volitatud arhitekt, tase 7
+372 5098 952
alo.zeiger@gmail.com

KÕITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 1247;
- Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
5.5. Olemasolev tehovarustus	6
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
5.7. Kehtivad piirangud	6
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
6.1. Krundijaotus	6
6.2. Krundi ehitusõigus	7
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
6.4. Piirded	7
6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.7. Vertikaalplaneerimine	8
6.8. Tuleohutusnõuded	8
6.9. Servituutide seadmise vajadus	9
6.10. Tehnovõrkude lahendus	9
6.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
6.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	10
6.10.3. Elektrivarustus	10
6.10.4. Sidevarustus	10
6.10.5. Soojavarustus	11
6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	11
6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad	11
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	11
7.1. Eessõna	11
7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	12
7.3. Müra ja vibratsioon	12
7.4. Radooniriski vähendamise võimalused	13
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	13

III LISAD

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 07.12.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 434458;
- Topo-geodeetilise alusplaani koostas K&J OÜ, 18.03.2022, töö nr 1803.
- Telia Eesti AS poolt koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37607190
- Servituudi lepingud

IV JOONISED

DP-1	Detailplaneeringu situatsiooniskeem	
DP-2	Saue Valla üldplaneeringu väljavõte	
DP-3	Kontaktvööndi analüüs	
DP-4	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
DP-5	Ruumiline illustratsioon	

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Saue Vallavolikogu 25.01.2018. aasta määrus nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas”
- Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Saue Vallavolikogu 26.09.2019 määrusega nr 31
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022 – 2034
- Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 määrus nr 5 „Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord”
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”
- EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7 : Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 921:2022 – Veevarustuse välisvõrk.
- Saue Vallavalitsuse 23.11.2022 korraldus nr 1247 „Vanamõisa külas Õiepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine”
- Katastriüksuse plaan
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 21181 m² suurusele Õiepõllu kinnistule moodustada 2 krunti. Üks elamumaa krunt suurusega 10240m², mida on võimalik hoonestada üksikelamu ja kolme abihoonega, ning üks maatulundusmaa krunt suurusega 10941 m², mida on võimalik hoonestada kolme kinnistut teenindava hoonega.

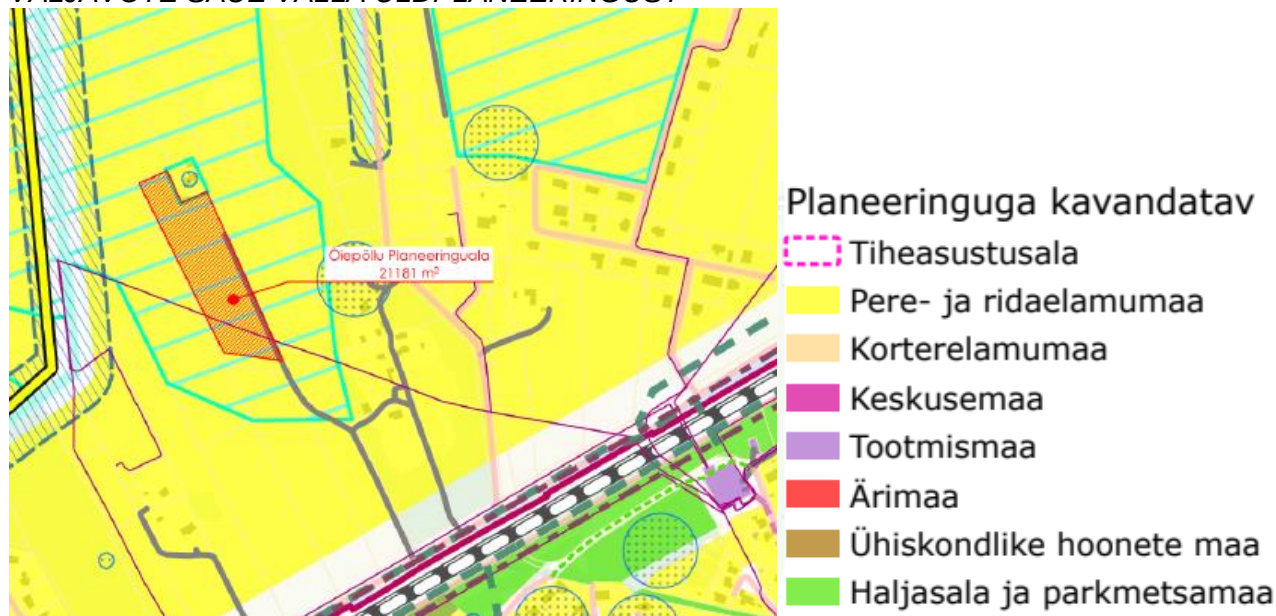
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

3. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Kuna antud piirkonnas ei ole välja ehitatud ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, siis lähtutakse vastavalt Saue Vallavalitsuse korraldusele 23.11.2022 nr 1247 detailplaneeringu koostamisel uue hoonestuse rajamise hajaasustusega ala tingimustest. Sellest tulenevalt peab moodustatava elamumaa krundi suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40 m ning krundile peab olema tagatud juurdepääs.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGUST



4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Vanamõisa küla lõunaosas, Välja tee vahetus läheduses. Planeeritava ala moodustab Õiepõllu katastriüksus (72701:002:1068). Lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 1,1 km kaugusel Suurevälja tee ja Suurevälja põik ristmikul. Saue rongijaam jääb planeeringualast samuti ca 1,1 km kaugusele.

Planeeringuala jääb kehtiva üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalasse. Planeeringuala lähiümbrust iseloomustab väljakujunemisel üksikelamute piirkond – leidub nii eriaegadel püstitatud 2-korruselisi ja erineva tihedusega hoonestust kui ka uusarenduste piirkonnas (kinnistust ida- ja läänepool) paiknevaid 1–2 korruselisi üksikelamuid. Hoonete ehitisealune pind jääb vahemikku 120–350 m². Elamumaa sihtotstarbega kinnistud on suurustega vahemikus 1500–12800 m², millel paiknevad ühe- ja kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast põhja- ja loode pool asuvad maatulunduse funktsiooniga katastriüksused.

Saue linna piir paikneb raudteest lõunapool. Olulisematest objektidest asuvad Saue linnas gümnaasium (1,7 km), lasteaed (1,9 km), vallamaja (1,4 km), toidupood (1,0 km).

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 21181 m² suurusele alale. Planeeritav ala asub Vanamõisa küla lõunaosas, tiheasustuse piirkonnas. Kinnistul toimub vastavalt maatulundusmaa funktsioonile põllumajandussaaduste kasvatamine. Kinnistu põhjapoolses osas paiknevad kaks kilekasvuhoonet ja kaks abihoonet. Kesk- ja põhjapoolses poolses osas paikneb nii kõrg- kui ka madalhaljastus. Lõunapoolne osa on heinamaa. Juurdepääs planeeritavale alale on mööda Preediku ja Õisu kinnistul olevat teed, mis on ühenduses Välja teega. Eelnimetatud Õisu ja Preediku kinnistut läbiva tee kasutamiseks on sõlmitud servituudilepingud (vaata projekti lisad).

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Õiepõllu (Maa-ameti andmetel 13.01.2023)

- katastriüksuse tunnus: 72701:002:1068
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- katastriüksuse pindala: 21181 m²

Õiepõllu katastriüksusel paikneb kaks kilekasvuhoonet ja kaks rajatist.

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhjasuunas piirneb planeeritav ala hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa katastriüksusega; ida-, lõuna- ja läänesuunast maatulundusmaa katastriüksusega.

Aadress	Pindala	KÜ tunnus	Sihtotstarve
Õismäe talu	2012 m ²	72701:002:1067	Elamumaa 100%
Rajapõllu	46445 m ²	72701:002:2139	Maatulundusmaa 100%
Lootuse	5676 m ²	72701:002:0060	Maatulundusmaa 100%
Põllukõrre	22711 m ²	72701:002:0061	Maatulundusmaa 100%
Õisu	21961 m ²	72701:002:1954	Maatulundusmaa 100%
Preediku	71819 m ²	72701:002:1914	Maatulundusmaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on mööda Preediku (72701:002:1914) ja Õisu kinnistul (72701:002:1954) olevat erateed, mis on ühenduses Välja teega.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala ei paikne Vanamõisa tsentraalsete vee- ja kanalisatsiooniga varustatud piirkonnas. Kinnistu põhjapoolses alas asub suurkaev, mis varustab Õismäe talu (72701:002:1067) kinnistut. Planeeritaval alal ei paikne sidevõrku.

Planeeritava ala lõunapoolsel osas paikneb Kajaste alajaam. Alajaamast toimub mööda maakaablit Õismäe talu kinnistu (72701:002:1067) elektriga varustamine.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on osaliselt haritav maa. Kinnistul toimub põllumajandustegevus viljapuude, kasvuhoonesaaduste ja põllusaadustega. Olemasolevad kõrghaljastus paikneb valdavas jaos kinnistu kesk- ja põhjaosas. Planeeritava ala lõunapoolne osas paikneb hõredalt jaotunud madalhaljastus.

5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- õhuliini kaitsevöönd 20 m.
- Maaparandussüsteemi ala

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa üheks elamumaa sihtotstarbega ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks.

Krundile pos 1 on planeeritud neli hoonet – üks üksikelamu ja kolm abihoonet.

Krundile pos 2 on planeeritud kolm põllumajandushoonet.

Planeeritava üksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 1 ha. Ehitisealuseks pinnaks võib kokku olla 500 m². Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele.

Planeeritava üksikelamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9,0 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5,0 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Planeeritava maatulundusmaa krundile võib rajada kuni kolm 2-korruselist põllumajandushoonet. kõrgusega kuni 6,0 m. Loodaval krundil pos 2 olevad kaks abihoonet lammutatakse (vaata joonis DP-4).

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

6.2. Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

• maakasutuse sihtotstarve	E 100%
• hoonete arv	1 elamu; 3 abihoonet
• ehitisealune pind	kuni 500 m ²
• korruselisus	elamu 2; abihoone 1
• kõrgus	elamu 9,0 m; abihoone 5,0 m
• parkimiskohtade arv	3

Krunt pos 2

• maakasutuse sihtotstarve	M 100%
• hoonete arv	3 põllumajandushoonet
• ehitisealune pind	kuni 500 m ²
• korruselisus	abihoone 2
• kõrgus	abihoone 6,0 m
• parkimiskohtade arv	3

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel DP-4.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Elamumaa krundil võib paikneda üks elamu ja kolm abihoonet.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned) ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundile kavandatavate ehitusloakohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- Hoonete ehitusalad on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele.
- Elamumaa elamu suurim lubatud kõrgus on 9,0 m ja suurim lubatud korruselisus on 2.
- Elamumaa abihoone lubatud suurim kõrgus on 5,0 m ja suurim lubatud korruselisus on 1.
- Maatulundusmaa abihoone lubatud suurim kõrgus on 6,0 m, suurim korruste arv 2.
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,4–0,6 meetrit kõrgemal.
- Katusekalle: kõik üksikelamud ja abihooned 25–55° kaldega.
- Katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki.
- Välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Keelatud ümar- ja ristseotisega freeskantpalk.
- Abihoone(d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Hoone(te) eskiisprojektid peab kooskõlastama Saue valla arhitektiga.

6.4. Piirded

Lubatud on puidust latt- või lippaet või õhuline terasvõrkaed. Paneelidest piirded võivad olla teras-, puit-, betoonpostidel. Suurim lubatud piirde kõrgus on 1,5 meetrit. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Välja teelt läbi Õisu kinnistut (72701:002:1954) ja Preediku (72701:002:1914) kinnistut läbiva killustikteed.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Planeeritav üksikelamu	3	3
Planeeritav põllumajandushoone	0	3
Planeeritaval maa-alal kokku	3×2=6	6

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud põhijoonisel DP-4.

6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu ala on suuremas mahus haritav maa (haritav maa 17559 m², õuema 2649 m², muu maa 973 m²). Kõrghaljastus on valdavalt kinnistu põhja-, lääne- ja idapoolsetes külgedes. Käesoleva detailplaneeringuga pole plaanis Õiepõllu kinnistul haljastust muuta. Kuna Õiepõllu kinnistu on kasutuses maatulundusmaana, on kinnistu omanikud eelnevalt istutanud ka mitmeid eri liiki madalaid puid ja põõsaid. Hoonestatavate kruntide haljastuse lahendus esitatakse vajadusel hooneprojekti asendiplaanil.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada olemasolevate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

6.7. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Sademevee vooluhulga minimeerimiseks, soovitatav krundisisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nt kruus, killustik või nn murukivi.

6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks :

- Siseministri 30.03 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.
- Siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”

Tuleohutusnõuetena arvestada järgnevaid standardeid :

- EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7 : Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 921:2022 – Veevarustuse välisvõrk.

Siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” määruse § 6 „Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht” lõige 5 kohaselt võib planeeritud hoonete veevõtukoha kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks piirkonnas on lähim hüdrant Õiepõllu kinnistust linnulennult 330 m kaugusel Vau teel (asukoht joonisel DP-1, DP-3). Hüdrandile on tagatud vaba juurdepääs tuletõrjeautol.

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 ja EVS 812-6:2012+A1+A2. Vastavalt standardile EVS 921:2022 tabel 3 on eramute ja väikeelamute piirkonnas kustutusvee hulk 10 l/s.

Kuniks lähipiirkonnas pole välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitaristut millega liituda, peab tuletõrjevee saamiseks arendaja vastavale kinnistule pos 1 rajama tuletõrjevee jaoks mahuti, mis tagaks eelnimetatud kustutusvee hulga. Käesolevas detailplaneeringus on kajastatud võimalik tuletõrjevee mahuti asukoht. (vaata joonis DP-4). Mahuti lõplik paiknemine lahendatakse kinnistu pos 1 hoonete projektide esitamisel. Mahuti täitmine toimub pos 1 rajatava puurkaevust. Tuletõrjeveemahutiga seotud tööd ja edaspidise korrashoiu teostavad asjast huvitatud isikud.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Välja teelt, mööda Õisu ja Preediküla kinnistut läbivat teed.

6.9. Servituutide seadmise vajadus

- Detailplaneeringus on tehtud ettepanek servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks vastavalt Saue Vallavalitsuse 23.11.2022 korraldus nr 1247 „Vanamõisa külas Õiepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine”. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel DP-4 ja kirjeldatud joonise DP-4 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Planeeritud ja olemasolevale elektripaigaldise maakaablile, liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi ja kaabli väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
- Olemasolevale Kajaste alajaamale 1 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
- Olemasolevale teele Õismäe talu (72701:002:1067) omanike kasuks
- Olemasolevale keskpingeliinile 10 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks

Pos 2

- Planeeritud ja olemasolevale elektripaigaldise maakaablile, liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi ja kaabli väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
- olemasolevale teele Õismäe talu (72701:002:1067) omanike kasuks

6.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“ DP-4.

6.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse kinnistusesiselt. Vastavalt Saue Vallavalitsuse korraldusele nr 1247 lahendatakse detailplaneeringu aladel kinnistusesiselt puurkaevu ja kogumismahuti baasil. Peale detailplaneeringut käsitletava piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamist kaasneb arendajal kohustus liituda ühtse süsteemiga.

Planeeringuala eeldatav veetarbimine 40 m³/kuus ja vooluhulk 0,6 l/s.

Planeeritud kruntide veega varustamine pos 2 toimub Õiepõllu kinnistul olemasoleva puurkaevu kaudu. Planeeritud pos 1 veega varustamiseks tuleb kinnistu omanikul rajada antud kinnistule uus puurkaev.

Üksikelamu ühendustorustik De 32 mm näha ette plasttorust PE või PEH keevisliitmikega ja minimaalsel sügavusel 1,6 m ning 0,15 m liivalusel ja 0,30 m tagasitaitel.

Planeeritud kruntide heitvee jaoks tuleb välja ehitada kogumismahutid või biopuhastid.

6.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapinna reljeef langeb tasaselt lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus 29,96–31,09 m.

Peale elamu ehitamist elamumaa krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete suhtelise kõrguse $\pm 0,00$ määramisel lähtuda olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidest. Kinnistute sissesõiduteede projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

Sademevee vooluhulga minimeerimiseks, soovitatav krundisisene parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nt kruus, killustik või nn murukivi.

Sademevee lahendus ei vaja eesvoolu ega ühinemist naaberalade eesvooludega. Planeeringualale ei valgu sademevett naaberaladelt.

6.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 07.12.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 434458.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kahe krundi kohta 3×32 A. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Õiepõllu kinnistul paiknevast olemasolevast Kajaste alajaamast.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele pos 1 ja pos 2 on planeeritud eraldi liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad 0,4 kV maakaabelliinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Vastavate kaablite ristlõige, peakaitsmete lõplikud suurus, ehitusnõuded ning trasside täpsed trajektorid ja asukohad määratakse projekteerimise järgmises staadiumis konkreetsete tehniliste tingimuste taotlemisel.

Elektriliinidega ja elektrivarustusega seotud tööd teostab arendaja.

Täiendav tingimus:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga

6.10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 20.01.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37607190.

Tingimustes on välja toodud esimese lahendusena sidekanalisatsiooni rajamist alates Välja teel kulgevast Telia Eesti AS sidekanalisatsioonist. Teise lahendusena on välja toodud sidekanalisatsiooni planeerimist Ojakalda teelt, sobivast sidekaevust nr 17800, 17801 või 17802.

Käesoleva detailplaneeringuga pole plaanis eelnimetatud tehnilisi lahendusi kasutada nende ebapraktilisuse ja proportsionaalselt liiga suure ehitusmaksumuse tõttu. Sidevarustus lahendatakse õhu kaudu lahendustega kuniks lähiala infrastruktuuri arendusega tekib soodsam võimalus kaabelühenduse loomiseks.

6.10.5. Soojavarustus

Planeeritavate elamu ja põllumajandushoonete soojavarustuse tagamiseks kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumisel tuleb sorteerida see viite erinevasse kategooriasse. Arvestada prügikonteinerite asukoha valikul liiki jäätmete sorteerimise vajadusega. Prügikonteineri(te) täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Saue valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	21181 m ²	
Kavandatud kruntide arv	2	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	10240 m ²	48,3%
maatulundusmaa	10941 m ²	51,7%

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu ja põllumajandushoonete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritav katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Kinnistu põhjapoolses osas paiknevad kaks rajatist;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal säilitatakse täies mahus;
- planeeringuala on haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 06.01.2022) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (06.01.2022) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon.

7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

7.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete

välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad helisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;

- akende valikul eeskätt hoone koostatava servituudi külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende helisolatsioonile tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa helisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete 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.

Planeeritav ala ei külgne riigi- või omavalitsuse hallatava teega.

Arvestades minimaalset liiklusagedust rajatava servituudi kasutusega, hoonestusala kaugust lähimast riigitee katte servast ja olemasolev kõrghaljastatud ala ning ühe kinnistu (Õisu) paiknemist Õiepõllu kinnistu ja Välja tee vahel, jääb hinnangulist riigitee liiklusest põhjustatud müratase madalamaks kehtestatud normtasemest. Eeltoodud arvestades puudub vajadus detailplaneeringu koostamisel mürahinnangu koostamiseks.

7.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala radoonisisaldus on 30–50 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide helisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas:
Mihkel Ross
arhitekt/projektijuht

Alo Zeiger
volitatud arhitekt, tase 7

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED					
Jrk nr	Kooskõlastav – koostööd tegev organisatsioon/krundi omanik/piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse / koostöö täielik ärakiri	Kooskõlastus, originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Elektrilevi OÜ				
2	Telia Eesti AS				
3	Päästeamet				
4	Õismäe talu (72701:002:1067) Anne Olonen-Norak, Ilmar Norak				