

Saue vallas Vatsla külas Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

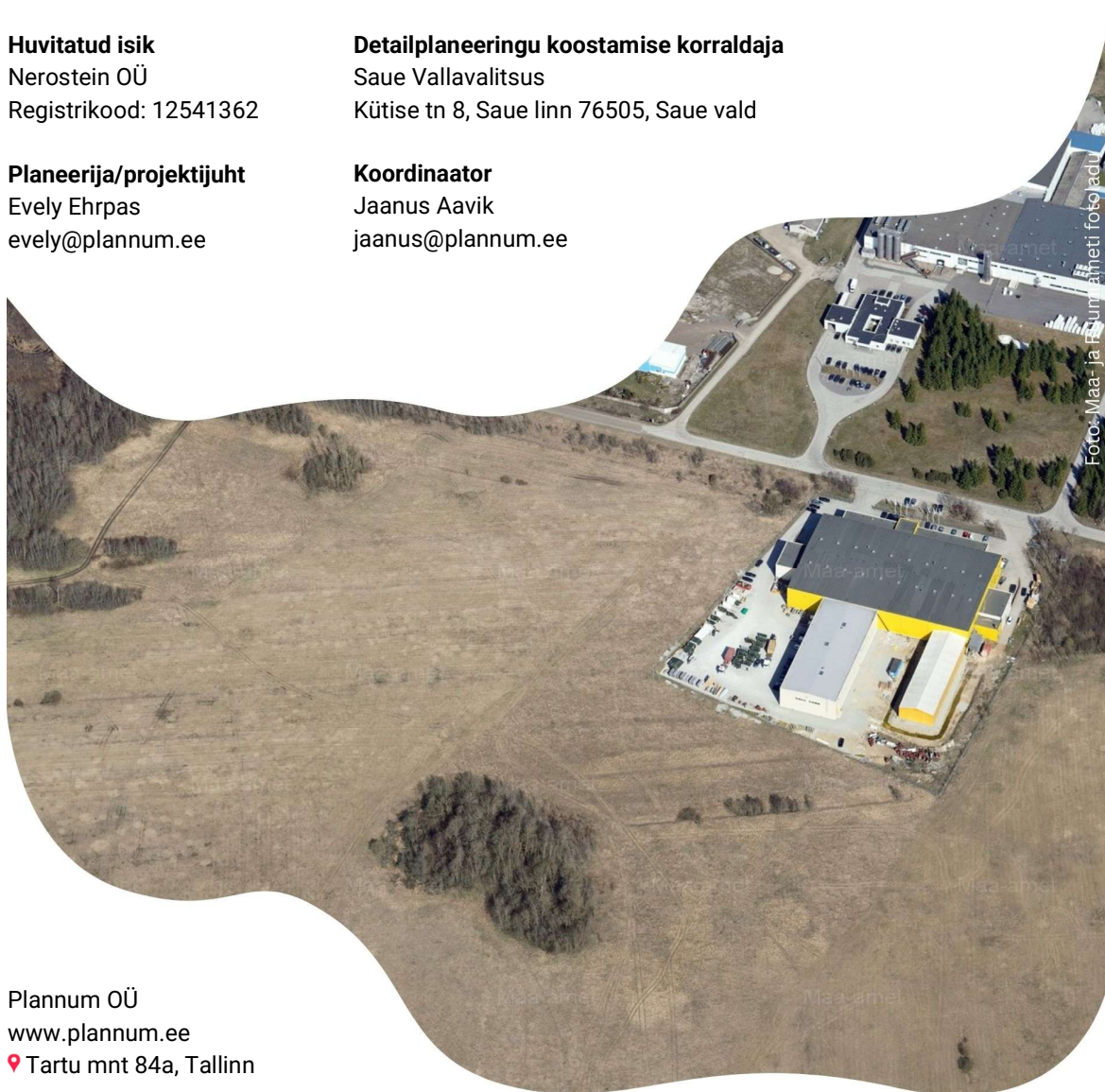
Seisuga: 13.01.2026

Huvitatud isik
Nerostein OÜ
Registrikood: 12541362

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



SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	7
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	8
3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus	8
3.2. „Saue valla üldplaneeringu“ kohane piirkonna areng.....	11
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
4.2. Kavandatav ehitusõigus	12
4.3. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded	13
4.4. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
4.5. Planeeritud tehnovõrgud	13
4.5.1. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse lahendamine.....	14
4.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.7. Keskkonnatingimused	14
4.7.1. Jäätmed.....	16
4.7.2. Põhjavesi	16
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	17
C – JOONISED	19
E – KOOSKÕLASTUSED	21

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 19.05.2025;
2. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 30.06.2025 kiri nr 13-2/2255-2 Saue Vallavalitsusele;
3. Saue Vallavalitsuse 16.07.2025 korraldus nr 588 „Vatsla küla Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 16.07.2025 korraldus nr 588 „Vatsla küla Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

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 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- 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“;
- „Rahvatervishoiu seadus“ (vastu võetud 11.12.2024);
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- EVS-EN 17037:2019 Päevavalgus hoonetes;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded;
- Geodeetiline alusplaani täpsusastmega M 1:500 koostas RM Grupp OÜ 01.04.2025, töö nr G25-012. Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis;
- planeerimiseseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta katastriüksuste piire ja maa sihtotstarvet, osa Kople katastriüksusest soovitakse liita tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega Tammi tee 71 katastriüksusega ning ülejäänud osa jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks. Eesmärk on anda ehitusõigus Tammi tee 71 katastriüksusel olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks ning Kople katastriüksusele parkla ja ladustamisplatsi rajamiseks. Tammi tee 71 katastriüksuse ehitisealust pinda suurendatakse kuni 13 000 m²-ni (täisehitisprotsent kuni 40%). Planeeritava maa-ala suuruseks on 40 411 m². Lisaks antakse detailplaneeringuga heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeringuala moodustavad:

- Tammi tee 71 katastriüksus suurusega 18 261 m², katastritunnus 72701:001:1985, sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%;
- Kople katastriüksus suurusega 22 150 m², katastritunnus 72701:001:0165, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas kehtivas „Saue valla üldplaneeringus“ toodud nõuetega. Kehtivale üldplaneeringule vastavuse kohta saab täpsemalt lugeda käesoleva seletuskirja ptk 3.2.

Tammi tee 71 katastriüksusel on kehtiv „Madise kinnistu ja lähiala detailplaneering“ (kehtestatud 03.04.2012), millega anti ehitusõigus nelja äri- ja tootmishoone rajamiseks suurima ehitusaluse pindalaga kokku 8800 m². Tammi tee 71 katastriüksusel asub äri- ja tootmishoone, mille ehitisealuse pind on 8732,8 m², seega on kehtiv detailplaneering tänaseks realiseeritud.

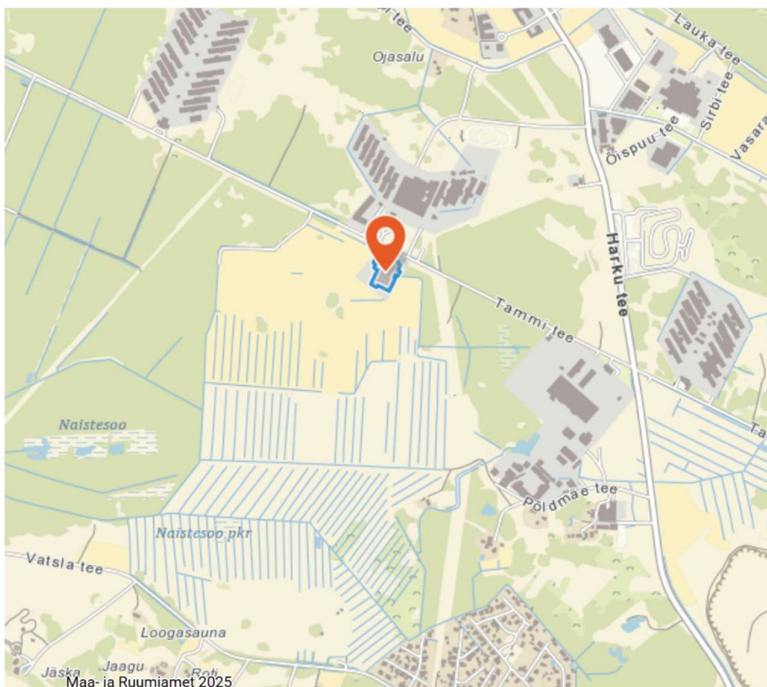
Käesolev planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Tammi tee 71 (72701:001:1985) ja Kople (72701:001:0165) katastriüksusteid, mille maaüksuse sihtotstarve on vastavalt tootmismaa 50%, ärimaa 50% ning maatulundusmaa 100%. Maa- ja Ruumiameti andmetel on Tammi tee 71 katastriüksuse kõlvikuline koosseis järgmine: õuema 18261.0 m², Kople katastriüksusel aga järgmine: haritav maa 18 074.0 m², looduslik rohumaa 964.0 m², metsamaa 1910.0 m², muu maa 1202.0 m². Planeeringu koostamise ajal on Kople katastriüksus ehtisregistri andmete alusel hoonestamata, Tammi tee 71 katastriüksusel asub 2008ndal aastal püstitatud tootmis- ja büroohoone (ehitisregistri kood: 120551150, ehitisealune pind: 8732.8 m², korruselisus: 2, kõrgus: 13,7 m).

Planeeringuala asukoht on vaadeldav Skeem 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud nõõpnõelaga.

Planeeringuala paikneb Vatsla küla põhjaosas avaliku kasutusega tee nr 1980003 Tammi tee ääres, millelt toimub täna Tammi tee 71 katastriüksustele ligipääs. Alast põhjasuunda jäävad Harku vallas Rannamõisa külas asuvad hoonestatud tootmis- ja ärimaa krundid, lõunasse ja läände jäävad hoonestamata ning haritavad põllumaad, itta lisaks ka metsamaad.

3.1.1. C-kategooria ohtliku ettevõtte riskianalüüs

Planeeringualast üle tee, Sütemetsa tee 56 aadressil asub Maag Eesti AS Tabasalu tootmisüksus, mis tegeleb eritemperatuuri nõudvate linnulihatoodete tootmise ja hoiustamisega. Tootmises kasutatakse jahutus- ja külmseadmete tööks ohtlikku kemikaali- ammoniaaki, mille korral on Tabasalu lihatööstus ohtlik ehk C-kategooria ohuga ettevõtte. Ettevõttel on koostatud kemikaaliseaduse alusel nõutavad dokumendid ja omab vastavat tegevusluba. Tabasalu tootmisüksuses kasutatavad ohtlikud ained: ammoniaak, põlevkiviõli.

Riskianalüüsi tulemustest lähtuvalt on olulisema prioriteediga ammoniaagi õnnetusjuhtumid, mille ennetamiseks on kogu süsteemi korrasolek, nõuetekohastest protseduurireeglitest kinnipidamine ning väiksemate õnnetusjuhtumite korral kiire ja oskuslik tegutsemine.

Ammoniaak on normaaltingimustel värvitu, iseloomuliku terava lõhnaga (nuuskiirituse lõhnaline) söövitav ja mürgine gaas, mis lahustub ülihästi vees. Võimalikud õnnetused ja nendest tekkivad ohtlikud väljundid tehases on:

- Ammoniaagi lekked väliskeskkonda;
- Mürgise ammoniaagi pilve teke.

Lekke korral ammoniaak aurustub ja tekitab õhuniiskusega kokkupuutel õhust raskema gaasipilve, mis soojenedes tõuseb aeglaselt kõrgemale. Olenevalt lekkinud ammoniaagi kogusest, tuule suunast ja tuule kiirusest, võib ammoniaagipilv levida ka tootmisterritooriumist väljapoole. Raskeimate tagajärgedega õnnetus ehk ammoniaagi mahuti avariilise lekke korral levib ammoniaagipilv kuni $R = 1400$ m kaugusele (vt Joonis 1).



Joonis 1. Tabasalu tootmisüksuse ohualad

Teavitamine õnnetuse ohu korral

Võimaliku õnnetuse korral teavitatakse ohualas olevaid ettevõtteid ja inimesi koostöös Päästeametiga massiteabevahendites ning käivitatakse ka elektriline teavitussireen.

Kuidas toimida õnnetuse korral

Saades juhtunust teada, kuuldes häiresireeni, tundes ammoniaagi lõhna (nuuskiiritus), käituge järgnevalt:

- jääge siseruumidesse, kui viibite tänaval, varjuge lähimasse hoonesse ja minge alumisele korrusele ning kaitske ennast mürgiste gaaside eest. Hoidke eemale akendest;
- saades teada juhtunust, teavita sellest ka naabreid;
- sulgege aknad, ukse, tuulutusavad ning lülitage ventilatsiooniseadmed välja;
- ärge kasutage asjatult telefoni;
- kuulake Vikerraadiot 104,7 MHz, vaadake Eesti Televisiooni ja järgige edasisi juhiseid. Lisainfot küsige Päästeala infotelefonilt 1247;

- järgige õnnetuse korral päästkeskuse poolt antavaid täiendavaid käitumisjuhiseid.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kemikaalseaduse § 32 alusel koostatud juhendist „Maakasutuse planeerimine ja ehitise projekteerimine” ning metoodikast „Kemikaalseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine”. Metoodika kohaselt hinnatakse planeeringualale kavandatava tegevuse sobivust ohtliku ettevõtte ohualasse, lähtudes õnnetuste võimalikkusest, nende mõjualast, ohustatud isikute hulgast ning kavandatava tegevuse iseloomust.

Riskide iseloomustus

Tabasalu tootmisüksuse riskianalüüsi kohaselt on kõige olulisemaks suurõnnetuse stsenaariumiks ammoniaagi avariiline leke, mille korral võib tekkida mürgine gaasipilv. Raskema stsenaariumi korral ulatub ammoniaagipilve maksimaalne hinnanguline levik kuni $R = 1400$ m, mille sisse jääb ka planeeringuala.

Planeeringualale kavandatav tegevus on olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamine ning sellega seotud lao-, parkimis- ja ladustamisalad. Kavandatav tegevus:

- ei too alale uusi ohtlikke kemikaale;
- ei suurenda ohualas viibivate inimeste hulka märkimisväärselt;
- ei ole seotud alaliselt viibiva elanikkonna (nt elamufunktsiooni) lisandumisega;
- on funktsionaalselt kooskõlas olemasoleva tootmis- ja ärikeskkonnaga.

Ehitamise lubatavus

Metoodika kohaselt on ehitamine C-kategooria ohtliku ettevõtte ohualas lubatav, kui:

- kavandatav tegevus ei suurenda vastuvõetamatut riski;
- on rakendatud riskide vähendamise meetmed;
- uute objektide kavandamisel ei lisandu ohualasse haavatavaid sihtrühmi.

Arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ja riskianalüüsi tulemusi, on ehitamine planeeringualal lubatav tingimuslikult, eeldusel, et rakendatakse allpool kirjeldatud täiendavaid ehituslikke ja korralduslikke meetmeid.

Täiendavad riskide leevendamise meetmed

Ehitamise ja kasutamise aktsepteeritavuse tagamiseks tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- **Ehituslikud meetmed:**
 - hoonete projekteerimisel tuleb eelistada konstruktiivseid ja tehnilisi lahendusi, mis võimaldavad vajadusel hoonete kiiret sulgemist (nt avatäidete tihedus, ventilatsiooni väljalülitamise võimalus);
 - ventilatsioonisüsteemid tuleb projekteerida selliselt, et need oleksid hädaolukorras kiiresti seiskatavad;
 - hoonete projekteerimisel tuleb vältida lahendusi, mis soodustaksid mürgiste gaaside kogunemist siseruumides.
- **Korralduslikud meetmed:**
 - ettevõtte töökorraldus peab ette nägema käitumisjuhised ammoniaagiõnnetuse korral, sh töötajate teavitamise ja evakuatsiooni põhimõtted;
 - töötajaid tuleb teavitada piirkonnas paikneva ohtliku ettevõtte olemasolust ja võimalikest riskidest;
 - kasutusperioodil tuleb tagada valmisolek Päästeameti ja teiste pädevate asutuste juhiste täitmiseks suurõnnetuse korral.

Kokkuvõtvalt võib järeldada, et planeeringuala paiknemine C-kategooria ohtliku ettevõtte ohualas ei välista detailplaneeringu elluviimist, kuna kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt riskitaset ega too alale uusi haavatavaid sihtrühmi. Tingimusel, et ehitus- ja kasutusfaasis rakendatakse eeltoodud ehituslikke ja korralduslikke meetmeid, on ehitamine ohualas riskide seisukohalt aktsepteeritav ning vastab Kemikaalseaduse § 32 ja selle alusel koostatud juhendite nõuetele.

3.2. „Saue valla üldplaneeringu“ kohane piirkonna areng

Planeeringuala paikneb kehtiva „Saue valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) kohaselt Tammi tee 71 katastriüksuse osas tiheasustusalal tootmismaa juhtotstarbega alal ning Kople katastriüksuse osas hajaasustusalale jääval määratlemata juhtotstarbega alal oleval haritaval maal. Üldplaneeringu järgi võib äri- ja tootmismaa täisehituse protsent reeglina olla kuni 40%. Kople katastriüksus jääb hajaasustusse ja oma suuruse tõttu kvalifitseerub väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Harju maakonna maavarade teemaplaneering näeb Kople katastriüksusele ette lubjakivi karjääri, mistõttu see ei säili väärtusliku põllumajandusmaana, vaata Skeem 2.



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

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on tiheasustusega aladel detailplaneeringu koostamise kohustus, mh ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Seletuskirja ptk 4.1 määrab üldised maa-alade kasutustingimused, millest siinkohal tuuakse välja vaid asjassepuutuvad:

- erinevate maakasutusotstarvete range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid, sh pendelrännet;
- säästlikkuse põhimõtet arvestades võimalusel olemasolevate ehitiste (sh hooned, teed) rekonstrueerimise eelistamine uute objektide kavandamisele;
- äri- ja tootmismaaadel suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumine.

Seletuskirja ptk 4.3 määrab rajatiste ja hoonestuse rajamise tingimused hajaasustusega alal:

Hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel võimalusel säilitada miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumajandusmaid, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Lubatud on teenuseid pakkuva väikeettevõtluse tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga on ette nähtud muuta katastriüksuste piire ja maa sihtotstarvet, osa Kople katastriüksusest soovitakse liita Tammi tee 71 katastriüksusega ning ülejäänud osa jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. maakasutuse sihtotstarve dp liikide kaupa	Plan. maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa
Krunt pos 1	32 572	ÄV, ÄB, ÄK ja/või TL, TT 0%-100%	Ä ja/või T 0%-100%
Krunt pos 2	7839	MP 100%	M 100%

Selgitus:

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa;

ÄB- kontori- ja büroohoone maa;

ÄK- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;

TL- laohoone maa;

TT- tootmishoone maa;

MP- põllumajandusmaa.

4.2. Kavandatav ehitusõigus

Plan. krundile pos 1 antakse ehitusõigus olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks- krundile lubatakse rajada kuni kaks kuni 3-korruselise ja kuni 15 m kõrget äri- ja tootmishoonet. Plan. krundi pos 1 hoonestusala on kavandatud plan. krundi piirist 4 m kaugusele. Plan. krundile pos 2 ehitusõigust käesolevaga ei määrata.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² 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 hoonestusala. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² 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 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndis. Erandina võib hooned ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² 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.

Plan. kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 2 ja joonisel 3- Põhijoonis.

Tabel 2. Ehitusõiguse tabel

Krundi pos nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete arv krundil	Plan. hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast, m	Plan. hoone suurim lubatud korruselisus
Krunt pos 1	13 000	2	15	3
Krunt pos 2	0	0	0	0

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Keelatud on hoonete püstitamine hoonestusala väljast;
- Hoonete arv krundil: kuni 2 hoonet;
- Hoonete korruselisus: kuni 3 korrust;
- Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: kuni 15 m;
- Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete seintele ja katustele;

- Piirde suurim kõrgus: 2 m. Piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

4.3. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualal leidub kõrghaljastust plan. krundi pos 1 põhjaosas üksikpuude näol. Plan. krunt pos 2 on täna haritav rohumaa. Planeeringualale on lubatud istutada täiendavat kõrg- ja madalhaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil pos 1 individuaalselt ja liigiti vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale”. Prügikonteineri(te) 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”. Prügikonteinerid on lubatud paigutada hoovi või hoone mahtu. Nende täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskirjale”.

Plan. krundi perimeetrile on lubatud kuni 2 m kõrge piirdeaia rajamine, kuid piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.4. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs plan. krundile pos 1 toimub täna kahe mahasõidu baasil avaliku kasutusega teelt nr 1980003 Tammi tee. Olemasolevad mahasõidud on ette nähtud säilitada. Plan. krundile pos 1 on antud võimalus ladustamisplatsi ja/või parkla rajamiseks, mille täpne lahendus antakse projekti koostamise käigus.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad, tabelile 9.1 on planeeringuala normatiivne parkimiskohtade arv *tööstusettevõtte/ ladu* järgi 80 (suletud brutopind/250 = 20 000/250 = 80). Kuna tegemist on suletud territooriumiga, siis on parkimiskohtade arvu määramisel lähtutud tegelikust vajadusest. Planeeringuga säilivad 49 parkimiskohta plan. krundi pos 1 koosseisus, lisaks on ette nähtud säilitada 9 külastajatele mõeldud parkimiskohta Tammi tee ääres. Joonisel 3- Põhijoonis on kajastatud olemasolevad parkimiskohad.

Parkimiskohtade paigutust ja arvu on lubatud muuta, täpne lahendus 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 on soovitatav kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega. Planeeringuga on ette nähtud plan. parklale liiva-õlipüüduri rajamise kohustus sademevee nõuetekohase kvaliteedi tagamiseks.

Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt ning -väliselt Tammi tee ääres.

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

4.5. Planeeritud tehnovõrgud

Planeeringualal kulgevad olemasolevad tehnovõrgud (sademeveetorud, gaasitorud, vee- ja kanalisatsioonitorud, madalpinge elektrimaakaabelliin) ning plan. krundil pos 1 on olemas liitumised gaasitrassiga, ühisvee- ja kanalisatsioonitrassiga ning elektriga. Täiendavaid mahte ega liitumispunkte käesolevaga ei kavandata.

Plan. krundi pos 1 idaservas asub olemasolev ning säilitatav puurkaev-pumpla PRK0052368 hooldusalaga R= 10 m.

4.5.1. 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 TP3. 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 kuni 20 l/s.

Plan. krundi pos 1 idaservas asub olemasolev veevõtkoht nr 8414, mille baasilt toimub olemasolevate ja planeeritud hoonete ja rajatiste kustutamine.

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 eenduvasid 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 riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Plan. krundi perimeetrile on lubatud kuni 2 m kõrge piirdeaia rajamine, kuid piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib reeglina rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

Projekteerimisel on soovitatav ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, 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. Keskkonnatingimused

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

väljastatud 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- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala Maag Eesti AS Tabasalu tehase (käitise ohtlikkus: C, käitise tegevusala: külmhoone, mürgistus: jah, väline dominoefekt: ei, soojuskiirgus: ei, üherõhk: ei, põlemist soodustav: ei, kemikaalid: veevaba ammoniaak, põlevkiviõli, kemwater pix 115) ohtliku ettevõtte R= 1400 m ohualasse.

Planeeritud 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 naaberterritooriumile, seega piiriülest mõju ei ole.

Tegevuse kliimamõju

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

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 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 plan. hoonete 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 ei ulatu detailplaneeringu alale kaitstavate liikide leiukohti, samuti ei ole ala läheduses registreeritud I ja II kaitsekategooria liikide elupaiku.

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. 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/tehnikate laohoonetes 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 kavandatud 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, lubatud on ka sademevee suunamine olemasolevasse kraavi;
- Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Planeeringualal tuleb tagada pinna- ja põhjaveerežiimi säilimine. Hoonete 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 mürarikkeid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saue valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Võimaliku valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistatava 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 müratasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, 11.12.2024 vastu võetud „Rahvatervishoiu seaduse“ 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.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Saue Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

C – JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem

Joonis 2. Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3. Põhijoonis M 1:1000