



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-23-06

Harjumaa, Saue vald, Laagri alevik
Metsa tn 22 katastriüksuse ja lähiala
DETAILPLANEERING

Koostamise korraldaja: Saue Vallavalitsus

Tellijä: Margus Vanaselja
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
e-mail: info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)
/digiallkiri/

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
2.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
2.6. Olemasolev tehnovarustus	5
2.7. Kehtivad piirangud.....	6
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	6
4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING	6
SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	6
5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	6
5.1. Ruumilise arengu eesmärgid	6
5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	7
6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
7. PLANEERINGULAHENDUS	8
7.1. Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus.....	8
7.2. Krundi ehitusõigused	8
7.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad	9
7.4. Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded.....	9
7.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
7.6. Haljastus.....	10
7.7. Heakorra põhimõtted	11
7.8. Tehnovõrkude lahendus.....	11
7.9. Veevarustus.....	11
7.10. Reoveekanaliseerimine.....	12
7.11. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
7.12. Elektrivarustus	12
7.13. Telekommunikatsioonivarustus	12
7.14. Tänavavalgustus	12
7.15. Soojavarustus.....	12
7.16. Tuleohutuse nõuded ja tuleohutuse varustus	13

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	14
8.1. Keskkonnakaitse	14
8.2. Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja	14
kavandatavad leevendavad meetmed	14
8.3. Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks	15
8.4. Soovituslikud alternatiivsed energiaallikad	15
8.5. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	15
8.6. Servituutide vajaduse määramine.....	16
8.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE	16
10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	17
11. JOONISED.....	18

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on suurendada Metsa tn 22 katastriüksuse hoonestusala ning täisehituse protsenti 25%-ni ja muuta säilitatava kõrghaljastusega ala piiri. Samuti on eesmärk laiendada olemasolevat hoonet.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40);
- Möldre ja Veski kvartalite detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 13.06.1996 otsusega nr 66);
- OÜ Amaate AKM poolt koostatud geodeetiline alusplaan "Maa-ala plaan tehnovõrkudega" (töö nr T-105-23, 2023, mõõdistatud 21.08.23);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 "Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord¹."
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹";
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja põõsaste istikute kvaliteedinõuded";

- Eesti Standard EVS 939-3-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal Saue vallas Laagri alevikus Metsa tn 22 maaüksusel. Planeeritava maa-ala suurus on 2862 m².

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Metsa tn 22 maaüksust (katastriüksuse tunnus 72701:005:1800) sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2862 m².

Ehitisregistri andmetel on detailplaneeringualal järgmised hooned:

1. Eramu (EHR kood 120216204)

2.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Metsa tn 32c (72701:005:0672, üldkasutatav maa 100%, 1816 m²);
2. Veski tn 11a (72701:005:0677, üldkasutatav maa 100%, 935 m²);
3. Veski tn 9a (72701:005:0678, üldkasutatav maa 100%, 1168 m²);
4. Metsa tänav L5 (72701:005:2330, transpordimaa 100%, 14044 m²);
5. Metsa tn 24 (72701:005:1820, elamumaa 100%, 2376 m²);
6. Metsa tn 28 (72701:005:1860, elamumaa 100%, 2376 m²);
7. Metsa tn 30 (72701:005:1880, elamumaa 100%, 2864 m²).

2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Metsa tänavalt.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritaval alal kasvab kõrghaljastus ala lääneosas. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 36-37.38 m.

2.6. Olemasolev tehovarustus

Metsa tänava L5 katastriüksusel kulgevad sidekaabel, gaasitoru, veetoru, kanalisatsioonitoru ja madalpinge maakaabel. Nendest tehnovõrkudest on ühendused Metsa tn 22 katastriüksusel asuva olemasoleva hooneni. Hoone põhjapoolsel küljel on 2 drenaažikaevu.

2.7. Kehtivad piirangud

Olemasolevad tehnovõrgud:

1. Sidemaakaabel, sideehitise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
2. Madalpinge maakaabel, elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
3. Veetoru, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
4. Reoveekanalisatsioonitoru, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
5. Gaasitoru, gaasipaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Harjumaal Saue vallas Laagri alevikus tiheasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Laagri alevikus olemas. Tallinna linna keskus asub planeeringualast ca 14 km kaugusel, Saue linn ca 6 km kaugusel ja Saku alevik ca 7 km kaugusel.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringualale pääseb ligi mööda Metsa tänavat. Lähim ühistranspordipeatus 'Turbasambla' paikneb Metsa põik tänava ja Sae tänava ristumiskoha vahetus läheduses.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erinevatel kaugustel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti vähemalt üks abihoone. Piirkonnas on nii lamekui ka viilkatusega ühe- ja kahekorruselised hooned. Viimistlusmaterjalidest on levinud tellis, puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, metall- või puitlippaed (horisontaalsed või vertikaalsed lipid) ja masiivsemad aiapostid.

Planeeringulahenduses on näidatud hoonestusala piirid ning väikeehitised ja rajatised peavad paiknema hoonestusosal. Lisaks peavad väikeehitised ja rajatised mahtuma krundi täisehituse 25% (715 m²) sisse. Olemasolevat hoonet planeeritakse laiendada.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KAAJUTLUSED JA PÕHJENDUSED

5.1. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40).

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale:

1. ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);

2. üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%.

Üldplaneeringu olulisemateks ülesanneteks on valla ruumilise arengu põhimõtet kujundamine, kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine. Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Saue valla üldplaneeringu põhimõtete ja suundumuste elluviimine.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Metsa tn 22 katastriüksuse hoonestusala ja ehitisealuse pindala suurendamine (üldplaneeringuga märgitud 25%) ning olemasoleva hoone juurdeehitus.

Ruumilise arengu eesmärgi tagamiseks on ära näidatud ühtne hoonestusala, kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine ja krundi täisehituse protsendina on määratud kuni 25%.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist.

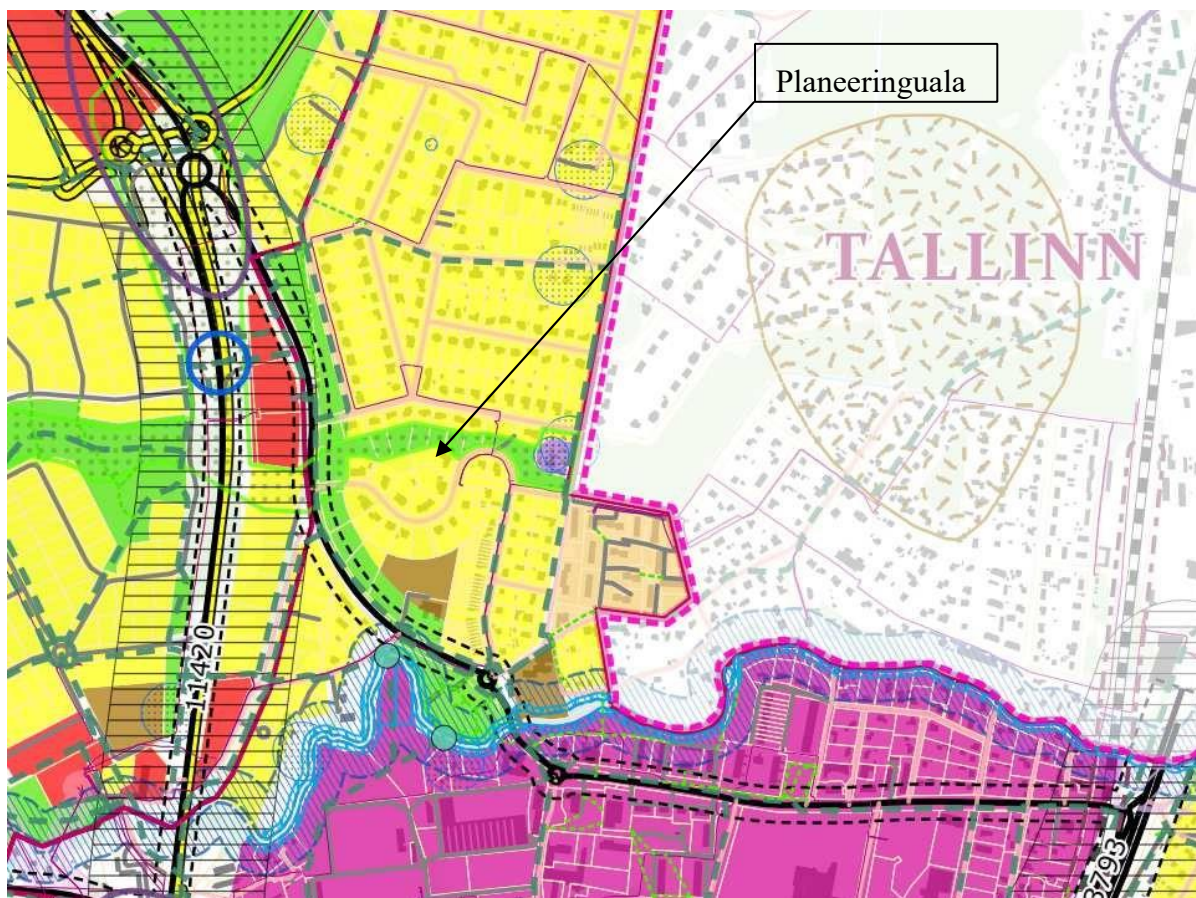
5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Käesoleva detailplaneeringuga ei jagata Metsa tn 22 maaüksust väiksemateks kruntideks. Krundil on olemas üks põhihoone. Lisaks on lubatud ehitada kuni 2 ehitusloakohustuslikku abihoonet. Olemasolev peale- ja mahaõit krundile säilib. Täiendavaid peale- ja mahaõite ei planeerita. Planeeringualal olemasoleval põhihoonel on ühendused olemasoleva ühiskanalisatsiooni ja ühisveevärgiga. Samuti on ühendused gaasi- ja elektrivõrguga ning tagatud on sideühendus.

Detailplaneeringuga suurendatakse Metsa tn 22 katastriüksuse hoonestusala ning täisehituse protsenti 25%-ni ja muudetakse säilitatava kõrghaljastusega ala piiri.

6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kõnealune detailplaneering ei muuda kehtivat Saue valla üldplaneeringut (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) kuna üldplaneeringu järgi on planeeringuala maa kasutuse juhtotstarbeks määratud elamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.



Leppemärgid

- Tiheasustusala
- Pere- ja ridaelamumaa
- Korterelamumaa
- Keskusemaa
- Tootmismaa
- Ärimaa
- Ühiskondlike hoonete maa
- Haljasala ja parkmetsamaa

7. PLANEERINGULAHENDUS

7.1. Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga ei muudeta Metsa tn 22 katastriüksuse piire ega sihtotsarvet. Kavandata-vast tegevusest annab ülevaate joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega”.

7.2. Krundi ehitusõigused

Vastavalt kehtivale Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 ot-susega nr 40) seletuskirjale (lk 10):

1. ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
2. üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%.

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasoleva hoone laiendamine.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksik-elamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr		Krundi pindala (m²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m²)/ max täisehituse protsent	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Metsa tn 22 maauksus	POS 1	2862	100% EP	1 põhihoone ja 2 abihoonet	715 / 25%	9 m põhihoone, 5 m abihoone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

7.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonete vahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid ja rajatisi võib ehitada ainult detailplaneeringus näidatud hoonestusalale.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2).

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

7.4. Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima looduskeskkonda.

Hoonete projekteerimisel juhinduda EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes". Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoonete paigutus	Vaba
Hoone korruselisus	Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus. Lisaks on lubatud keldrikorrused nii põhihoonel kui ka abihoonetel.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	Tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu. Piirded peavad sobituma piirkonnas välja kujunenud arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.
Tehnorajatised	Päikesepaneelid paigaldada ainult hoonete katustele.

7.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Metsa tänavalt. Täiendavat peale- ja mahasõitu ei planeerita.

Kuna planeeringualal on juba olemasolev hoone, siis selle ees on parkimine juba lahendatud. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata täiendavaid parkimiskohti.

7.6. Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislake elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik. Likvideeritava haljastuse reaalne maht määratakse projektiga. Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgneva:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja EVS 939-3-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

Planeeringuala kõrghaljastuse likvideerimine teostada vastavalt Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 määruse nr 5 „Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord“.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/431122021013>. Hoone laiendamisele ette jääva haljastuse likvideerimisel nähakse ette asendusistutus Saue valla poolt määratud mahus. Täiendavad haljastuse rajamise asukohad ja puude liigid määratakse ehitusprojekti staadiumis. Puude raie ja asendusistutus kooskõlastatakse valla keskkonnaspetsialistiga.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul ohutuse tagamiseks.

7.7. Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvatesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.8. Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualal on olemas veevarustus, kanalisatsioon ning elektri- ja sidevarustus. Samuti on olemas gaasiühendus.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate abihoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Planeeringualal on olemas tehnovõrkude liitumispunktid.

Olemasolevad tehnovõrkude ühendused on ära toodud joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega“.

7.9. Veevarustus

Krundi POS 1 veevarustus on lahendatud Metsa tänaval olemasoleva veetoru baasil. Sellest veetorust on veetud veetoru olemasoleva hooneni. Abihoonete jaoks vajalike veetorustike

täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate abihoonete täpsed asukohad.

7.10. Reoveekanaliseerimine

Krundi POS 1 reoveekanaliseerimine on lahendatud Metsa tänaval olemasoleva kanalisatsioonitoru baasil. Sellest kanalisatsioonitorust on veetud reoveekanaliseerimistoru olemasoleva hooneni. Abihoonete jaoks vajalike reoveetorustike täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate abihoonete täpsed asukohad.

7.11. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sademesi immutatakse krundisisiselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sademe kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaseadid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katuselt ärajuhitavat sademevett on soovitat kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sademete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja abihoonete asukohad.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹" kehtestatud nõuetest.

7.12. Elektrivarustus

Krundi POS 1 elektrivarustus on tagatud olemasoleva madalpinge maakaabli baasil. Abihoonete jaoks vajalike madalpinge maakaablite täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

Olemasolevast liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

7.13. Telekommunikatsioonivarustus

Krundi POS 1 sideühendus on lahendatud Metsa tänaval olemasoleva sidekaabli baasil.

7.14. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on ka väikese alaga ja planeeritavatele hoonetele lisatakse valgustus vastavalt vajadustele.

7.15. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Abihoonete täpne soojavarustus lahendatakse ehitusprojekti.

Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestades põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

7.16. Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 12.12.2022 määrusest nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule" ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 17.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Olemasolev tuletõrje hüdrant (nr 4343) on ära toodud joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

Planeeringualale on tagatud juurdepääs tuletõrje- ja päästetehnikale. Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpööramist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Keskkonnakaitse

Planeeritava alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnohuga seonduvat. Kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Abihoonete jaoks projekteeritavad tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitse. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutust luba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maa-varade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 73 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

Abihoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Küttesüsteemide projekteerimisel tuleb järgida kehtivaid keskkonnanõudeid.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnoalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

8.2. Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;

2. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale;
3. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
4. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
5. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

8.3. Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna liikluskoormus on planeeritava krundi vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 "Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Planeeritud abihoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

8.4. Soovituslikud alternatiivsed energiaallikad

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
3. Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid;
4. Päikesepaneelide paigaldamisel kasutada hoonete katusepinda.

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektrikapigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord¹" nõuetega.

8.5. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid, mis kitsendavad ehitustegevust:

1. Sidemaakaabel, sideehitise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
2. Madalpinge maakaabel, elektrikapigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
3. Veetoru, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;

4. Reoveekanaliseerimisvõrgu, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
5. Gaasitoru, gaasipaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.

8.6. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga servituutide seadmise vajadust ei määrata.

8.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Kavandatavad abihooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad piirkonda ilmekamaks. Samuti kasutatakse olemasolevat avalikult kasutatavat tänavat ning uusi peale- ja mahaõite ei planeerita. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale ja omavalitsuse eelarvele puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad miljöväärtuslikud alad ja väärtuslikud maastikud. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused abihoonete rajamiseks. Abihoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Laagri alevikus väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ja Natura 2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud abihoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinna, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooresse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, on eeldatav, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisise tehovõrkude rajamine ja krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- hoone(te) laiendamiseks või püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Saue Vallavalitsuselt;
- hoone(te) laiendamine või püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Saue Vallavalitsuselt;
- krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal; - asendusistutus.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust tehovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehitistele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Metsa tn 22 katastriüksus

Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa

Tellija: Margus Vanaselja

LandComposition OÜ

Töö nr. DP-23-06

Juuni 2026

11. JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Tugiplaan | M 1: 500 |
| 3. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega | M 1: 500 |
| 4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis | skeem |