



INSENERIBÜROO URMAS NUGIN

Registreerimisnumber 10696600  
MTR: EK, EO, EP 10696600-0001  
EEG000179  
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00  
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

**Töö nr:** 2019105

**Koostaja:** Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

**Tellij:** Hipodroom OÜ

**Objekti asukoht:** Saue vald, Tuula küla

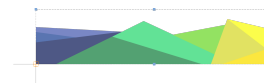
# TUULA KÜLA LAINELA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

## 1. KÖIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

**Juhataja:** Lauri Lokko

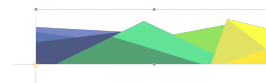
**Planeerija:** Janne Vaine

TARTU 2021



## SISUKORD

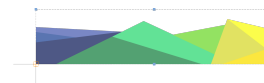
<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA</b> .....	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus .....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
1.3. Alusplaan .....	4
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	4
<b>2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS</b> .....	<b>5</b>
2.1. Planeeringuala paiknemine ja iseloomustus .....	5
<b>3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED</b> .....	<b>6</b>
<b>4. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE</b> .....	<b>7</b>
<b>5. PLANEERINGULAHENDUS</b> .....	<b>9</b>
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	10
5.2. Krundi ehitusõigus .....	10
5.3. Hoonestusala piiritlemine .....	10
5.4. Arhitektuurinõuded .....	11
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	11
5.6. Piirded .....	12
5.7. Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
5.8. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded .....	12
<b>6. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD</b> .....	<b>12</b>
6.1. Veevarustus .....	13
6.2. Tuletõrje veevarustus .....	13
6.3. Reoveekanaliseerimine .....	14
6.4. Sademevesi .....	15
6.5. Elektrivarustus .....	15
6.6. Välisvalgustus .....	16
6.7. Sidevarustus .....	16
6.8. Soojavarustus .....	16
<b>7. KUIVENDUSSÜSTEEM</b> .....	<b>16</b>
<b>8. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS</b> .....	<b>17</b>
<b>9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD</b> .....	<b>17</b>
<b>10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS</b> .....	<b>18</b>
<b>11. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS</b> .....	<b>19</b>
<b>12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEKS TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE</b> .....	<b>20</b>



<b>13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>20</b>
<b>KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>21</b>

## **JOONISED**

- Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:50 000
- Joonis 2. Tugiplaan M 1:1000
- Joonis 3. Kontaktvööndi plaan M 1:10 000
- Joonis 3. Põhijoonis M 1:1000
- Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:1000
- Joonis 6. Illustreeriv joonis



# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus
- Saue Vallavalitsuse 17.06.2020. a korraldus nr 672 „Tuula küla Lainela kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“
- Planeerimisseadus

### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

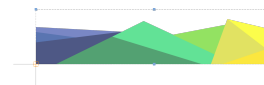
Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lainela kinnistu maasihtotstarbe osaline muutmine ärimaaks ning ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks.

### 1.3. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud OÜ Alt ja Ülevalt poolt juuli 2019. a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr G27/2019). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Harju maakonnaplaneering 2030+  
(kehtestatud 09.04.2018. a Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Saue valla üldplaneering  
(kehtestatud 29.11.2012. a Saue Vallavolikogu otsusega nr 89);
- Saue valla üldplaneering (koostamisel);
- Saue valla arengukava 2018 – 2030 (koostamisel);
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029  
(kinnitatud Saue Vallavolikogu 30.08.2018. a määrusega nr 44)
- Projekteerimistingimuste määramine Tuula küla hipodroomiraja ehitusprojekti koostamiseks  
(Saue Vallavalitsuse 08.08.2017. a korraldus nr 566);
- Projekteerimistingimused Tuula külas Uue-Tänava kinnistule ehitusprojekti koostamiseks  
(Saue Vallavalitsuse 13.05.2020. a korraldus nr 525);
- Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt  
(Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt 2020. a koostatud töö nr 2019080);
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri  
(vastu võetud Saue Vallavolikogu 26.09.2019. a määrusega nr 31);
- Tuula küla Tuula kinnistu detailplaneering  
(kehtestatud Saue Vallavalitsuse 30.03.2010. a korraldusega nr 195);
- Tuula küla Mõisa 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering  
(kehtestatud 11.01.2011. a korraldusega nr 11);



- Harjumaa Saue valla Tuula küla hipodroomi ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (Maves OÜ poolt 08.2019. a koostatud töö nr 19088);
- OÜ Stromtec 09.2020. a koostatud Lainela ja Uue-Tänavaga kinnistute elektriliitumise tööprojekt (töö nr 20-72);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (vastu võetud Riigihalduse ministri 17.10.2019.a määrusega nr 50).

## 2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

### 2.1. Planeeringuala paiknemine ja iseloomustus

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas, Saue vallas, Tuula külas, Lainela kinnistul, osaliselt hõlmab põhjaosas ka Külaääre katastriüksust. Maa-ala asub hajaasustusalal, kuid Tuula külakeskuse tiheasustusalal vahetus läheduses.

Andmed planeeringuala kohta on kajastatud allolevas tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala maaüksuste andmed

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Lainela	10,16 ha	72601:001:0026	100% Maatulundusmaa	Hipodroom OÜ
Külaääre	hõlmab 4371 m <sup>2</sup>	72601:001:0029	100% Maatulundusmaa	Hipodroom OÜ

Planeeringuala on hoonestamata, kuid sellele on väljastatud ehitusluba<sup>1</sup> hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste väljaehitamiseks. Ehitusloa alusel on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt 2020. a koostatud Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt nr 2019080, mille lahendus hõlmab osaliselt Lainela kinnistut.

Tegemist on reljeefilt tasase loodusliku rohumaaga, kus kõrghaljastuse osakaal on väga väike ja lehtpuid esineb vaid kinnistu läänepiiril, sõidutee ääres. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,21-32,56 m.

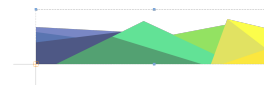
Saue valla üldplaneeringu kohaselt kuulub planeeringuala väärtusliku põllumaa hulka (boniteediga enam kui 40 hindepunkti).

Lainela kinnistul paikneb TIIGI maaparandussüsteem 4109610030120001, mille avatud eesvoolukraav (valgalaga kuni 10 km<sup>2</sup>) jääb planeeringualast kirdesse, Mõisaääre (kt 72601:001:0030) kinnistu piirile ja on ühenduses Keila jõega.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele jääb Lainela kinnistu läänepoolne osa kaitsmata põhjaveega alale ning idapoolne osa nõrgalt kaitsitud põhjaveega alale.

Planeeringuala piirneb läänes kuue meetri laiuse avalikult kasutatava püsikattega teega, Tuula tee nr 7270416, mis on Velise tee 7270421 (planeeringualast edelas) kaudu ühenduses Keila-Ääsmäe kõrvalmaantee nr 11370.

<sup>1</sup> Vastavalt Ehitisregistri koodile 221319184



Planeeringuala idapoolset osa läbib põhja-lõunasuunaline 35 kV elektri kõrgepinge õhuliin (kuulub Elektrilevi OÜle), mis on ette nähtud 2020. aastal demonteerida. Vastavalt geodeetilisele alusplaanile läbib maaüksuse läänepiiri veetrass, mis on taganud veevarustuse Velise (kt 72704:001:0487) kinnistul asuvale kunagisele loomakasvatushoonele.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

### **3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED**

Planeeringuala paikneb Tuula külas, mis asub Saue valla keskosa läänepoolsel küljel. Vastavalt Saue valla arengukavale 2018-2030+ kuulub Tuula küla Ääsmäe kanti, kus olulise tegevusharuna viljeletakse põllumajandust. Valla keskus, Saue linn, asub planeeringualast ca 6 km kaugusel, kuid funktsionaalselt on Tuula küla enam seotud Keila linnaga, mis paikneb lähemal, ca 4 km kaugusel. Nii Keila kui Saue linnas on kättesaadavad kõik peamised avalikud teenused (nt lasteaiad, koolid, sotsiaalteenused, sportimisvõimalused jne). Siiski Saue valla kõige olulisemaks arengueelduseks on selle asukoht ehk paiknemine Tallinna lähedal (Tuula külast linnulennult ca 13 km).

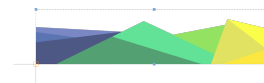
Tuula küla jääb suurte transpordikoridoride ehk riigiteede nr 11 (Tallinna ringtee), 9 (Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla) ja 4 (Tallinn-Pärnu-Ikla) vahele ning neid ühendava Keila-Ääsmäe kõrvalmaantee nr 11370 lähedusse, mistõttu on juurdepääs sõidukiga planeeringualale väga mugav. Lähim bussipeatus asub Lainela maaüksuse loodenurgas paikneval Kääri kinnistul, kohe Tuula seltsimaja vahetus läheduses, mille järgi on bussipeatus ka nime saanud. Teine lähim võimalus ühistranspordi kasutamiseks on planeeringualast ca 300 m kaugusel Keila-Ääsmäe riigitee servas (Tuula bussipeatus). Ühtlasi näeb kehtiv Saue valla üldplaneering ette planeeringuala kõrvale, Tuula tee äärde, kergliiklustee, mis toetab ka jalakäijate ja jalgratturite paremat ligipääsu alale ning tagab mugava ühenduse lähiasulate ja linnadega.

Planeeringuala põhja- ja loodesuunal asub vastavalt üldplaneeringule tiheasustusala (sh reoveekogumisala) pere- ja ridaelamumaaadega. Lähimad olemasolevad elamud on põhjaküljes paiknevad kuni kahekorruselised viilkatusega üksikelamud ning loode suunal kahekorruselised hruštšovka-tüüpi korterelamud. Valdavalt ümbritsevad planeeringuala avatud põllumaad hajusalt paiknevate üksikmajapidamistega. Kontaktala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud puitlaudist ja krohvi, samuti esineb maakivi, paekivi ja tellise kasutamist.

Planeeringualaga piirnevad järgnevad kinnistud:

#### põhjas

- Külaääre  
(kt 72601:001:0029, sihtotstarve 100% maatulundusmaa)  
kinnistu on hoonestamata;
- Tuulamõisa tee 14  
(kt 72601:001:0202, sihtotstarve 100% elamumaa)  
kinnistul asub üksikelamu;
- Tuulamõisa tee 18//Alberi



(kt 72601:001:0197, sihtotstarve 100% elamumaa)  
kinnistul asub üksikelamu

idas

- Mõisaääre  
(kt 72601:001:0030, sihtotstarve 100% maatulundusmaa)  
kinnistu on hoonestamata;

kagus

- Nurga  
(kt 72601:001:0022, sihtotstarve 100% maatulundusmaa)  
kinnistu on hoonestamata;
- Uue-Tänava  
(kt 72601:001:0023, sihtotstarve 100% maatulundusmaa)  
kinnistu on hoonestamata  
kinnistule on väljastatud ehitusluba hipodroomiraja ja rajatiste väljaehitamiseks;

lõunas

- Rehepõllu  
(kt 72704:001:0148, sihtotstarve 100% maatulundusmaa)  
kinnistu on hoonestamata  
kinnistule on väljastatud ehitusluba hipodroomiraja ja rajatiste väljaehitamiseks;

edelas

- Velise  
(kt 72704:001:0487, sihtotstarve 100% tootmismaa)  
kinnistul asub osaliselt lagunenud loomakasvatushoone (EHR kood 120313365);
- Tuula tee L3  
(kt 72704:001:0433, sihtotstarve 100% transpordimaa)

läänes

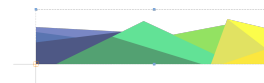
- Vana-Tuula tee L2  
(kt 72601:001:0027, sihtotstarve 100% transpordimaa)

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on ära toodud joonisel 3.

#### 4. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal rohkem kui kolme üksikelamu ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti mittepõllumajandusliku väikeettevõtluse ja kogukondliku ühistegevusega seotud hoonete ehitamisel. Planeeritava ärihoone puhul on tegemist väikeettevõtluse ja kogukondliku ühistegevusega seotud ehitisega, mistõttu on koostatav detailplaneering kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Lainela kinnistu maakasutuse otstarve põllumaa ning Harjumaa maakonnaplaneeringu 2030+ järgi väärtuslik põllumajandusmaa, mis paikneb hajaasustusalal. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.3 sätestab, et hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke,



haljasalasad, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks võib olla kuni 1000 m<sup>2</sup> ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.

Käesoleva detailplaneeringu ala moodustab ühe osa suuremast hipodroomi kompleksist. Ühtset eesmärki kandva tervikliku traavisportikeskuse moodustavad lisaks Lainela kinnistule veel Külaääre (kt 72601:001:0029), Velise (kt 72704:001:0487), Rehepõllu (kt 72704:001:0148) ja Uue-Tänava (kt 72601:001:0023) kinnistud, millest kolmele viimasele katastriüksusele on hipodroomi kompleksi tarvis vajalike hoonete ja rajatiste püstitamiseks väljastatud projekteerimistingimused. Kõik projekteerimistingimustega hõlmatud kinnistud asuvad hajaasustusalal, kus üldplaneeringu kohaselt on lubatud põllumajandusliku ettevõtlusega tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine detailplaneeringut koostamata.

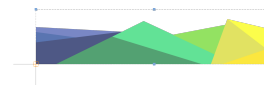
Saue Vallavalitsuse poolt on 08.08.2017. a korraldusega nr 566 määratud projekteerimistingimused Tuula küla hipodroomiraja ehitusprojekti koostamiseks, kus lisaks hipodroomirajale on ette nähtud lahendada juurdepääsutee Keila-Ääsmäe riigimaanteest, parkla liikluskorraldus (sh elamute suunas keskkonnamõju vähendamise meetmed), parkimiskohtade arv vastavalt prognoositavate külastajate arvule (sh võistlejate haagiste parkimisalad), olmeprügi äravedu ja võidusõidu jälgimiste ala (sh meetmed elamute suunas helimüra leviku tõkestamiseks, nt pinnasvall). Projekteerimistingimused on väljastatud ainult rajatiste ehitamiseks, mille kavandamisel tuleb tagada maaparandushoiuala toimimine. Eelnevatele tingimustele tuginedes on koostatud vastav ehitusprojekt<sup>2</sup>, mille lahendus on kajastatud ka detailplaneeringu joonistel 4 ja 5.

Saue Vallavalitsuse 13.05.2020. a korraldusega nr 525 ja 10.06.2020. a korraldusega nr 641 on määratud projekteerimistingimused ka Tuula külas Uue-Tänava ja Rehepõllu kinnistutele ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimused on väljastatud eesmärgiga planeeritava hipodroomi juurde nelja hobusetalli, neid teenindava nelja küüni, külalistalli ja seda teenindava küüni ning garaaži püstitamiseks. Kõik ette nähtud ehitised kuuluvad kavandatava hipodroomi kompleksi.

Hipodroomi kompleksi tegevus kuulub põllumajandusharu valdkonda, milleks on eeskätt hobuste kasvatamine ja treenimine, aga ka võistluste korraldamine, läbi mille hoitakse elus ja tutvustatakse Eesti traavisporti. Lainela kinnistule planeeritava ärihoone puhul on tegemist väikeettevõtlusega seotud ehitisega, mille peamine eesmärk on toetada kompleksi tegevust ja selle tulemuslikkuse hindamist hobuvõistluste läbiviimisel. Kompleksi töötajatele, võistlustel osalejatele, pealtvaatajatele ja kohalikele elanikele nähakse ärihoones ette ruum(id) kohviku tarvis, et võimaldada toitlustamist töö- ja võistluspäevadel ning pakkuda meeldivat ja mugavat olemist siseruumides juhul, kui näiteks ilmastikutingimused ei soosi traaviraja ääres seismist. Maakonna siseselt on töökohtade ja teenuste kättesaadavus koondunud elujõulisematesse keskustesse (nt Saue linn), kuid oluline on tähelepanu pöörata sellele, kuidas tagada tingimused

<sup>2</sup> Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 2020. a koostatud töö nr 2019080





jätksuutliku asustuse arengu säilimiseks ka väiksemates asulates. Kohviku rajamine soodustab võimalusi uute töökohtade tekkimiseks kohalikele elanikele. Hoone koosseisus soovitakse lahendada ka kontoriruum(id) kompleksi töötajatele ning vastu võtta külalisi, korraldada hobuspordi koolitusi ja seminare. Hoone multifunktsionaalsus tagab selle pideva kasutuse ja efektiivsuse. Detailplaneeringuga ette nähtud lahendus annab võimaluse tugevdada piirkonna kogukonnatunnet ja uute töökohtade loomise abil tõsta kohalike elanike tööalaseid võimalusi kodu lähedal.

Planeeringuala ja selle lähiala on maakasutuselt ja ehituslikult sobilik külakeskuse edasiarendamiseks, mis on ühtlasi üks omavalitsuse ülesandeid.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Saue valla arengukavaga aastateks 2018-2030, mille punktis 3.5. on ühe eesmärgina välja toodud Hipodroomi arendamine Tuula külas ning väljakutsetena märgitud kohaliku omavalitsuse ja piirkonna ettevõtete koostöö arendamine ning erasektori kohaloleku suurendamine teenuste sektoris.

## 5. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringuga on Lainela kinnistule kavandatud ärihoone, millesse nähakse lisaks kohvikule ja kontoriruumidele ette kohtunike torn. Viimane on oluline kohtunikele, kes hindavad traavispordi võistlusi. Torni kõrgus tagab kohtunikele vajaliku hea ülevaate võistlusest ja kogu kompleksi territooriumil toimuvast. Hoone asukoha kavandamisel on aluseks võetud Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt<sup>3</sup> ning seeläbi hinnatud ärihoone sobivust olemasolevasse keskkonnaruumi. Planeeritud hoone asukoht tagab logistiliselt mugava ühenduse kompleksi külastajatele, kuna asub parkla ja hipodroomiraja lähedal, kus on ette nähtud ala pealtvaatajatele ja võistluste tseremooniatele. Samuti võimaldab hoone paiknemine traaviraja põhjaküljel kohtunikel mugavalt võistlusi jälgida kogu traaviraja ulatuses.

Täiendavalt tehakse planeeringuga ettepanek võimaliku kohtkindla tribüüni rajamiseks varasemalt projekteeritud<sup>4</sup> 2,5 m kõrguse pinnasvalli lõunapoolsele nõlvale. Vallile kavandatud tribüün tagab hobuvõistluste mugava jälgimise ning toimib ühtlasi müratõkkena olemasolevate elamute ja hipodroomi kompleksi vahel. Tribüün on lubatud rajada katusega.

Varasemalt on Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojektiga<sup>5</sup> paika pandud ehitised, millest Lainela kinnistule ulatuvad hipodroomirada, pealtvaatajate ala, tseremoonia ala, pinnasvalli<sup>6</sup>/tribüüni asukoht, juurdepääs, parkimisala, tiik ja kraavid.

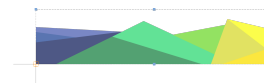
Planeeringualaga piirneval Velise kinnistul paiknev olemasolev laudahoone kavandatakse ümber ehitada või rekonstrueerida hipodroomi teenindavaks hooneks. Kuna üldplaneeringu järgi

<sup>3</sup> Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 2020. a projekt „Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt“, töö nr 2019080

<sup>4</sup> Samas

<sup>5</sup> Samas

<sup>6</sup> Detailplaneeringuga on ette nähtud projekteeritud pinnasvalli pikendamine Tuulamõisa tee 24 kinnistu (endine Veere kinnistu – kt: 72601:001:0278) ulatuses



hajaasustuses põllumajandushoonete osas detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, siis antud hoone ümberehitamine lahendatakse vajadusel projekteerimistingimustega.

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Lainela ja Külaääre kinnistute piire ei muudeta.

### 5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja allolevas tabelis.

Tabel 2. Ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi pindala	Maa sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoone suurim lubatud kõrgus
Lainela	10,16 ha	90% maatulundusmaa 10% ärimaa	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; kontori- ja büroohoone maa; puhke- ja spordirajatise maa; põllumajandusmaa; muu looduslik maa	1	1000 m <sup>2</sup>	Hoone põhiosa kõrgus kuni 9 m; kohtunike torni kõrgus kuni 12 m

Täiendavalt on krundile lubatud rajada pealtvaatajate tribüün.

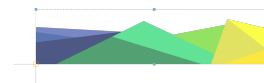
### 5.3. Hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud ärihoone. Väljapoole hoonestusala on hoone ja tribüüni ehitamine keelatud. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid ning terrassid peavad paiknema hoonestusala sees.

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on 10 m ning olemasolevatest elamukruntidest planeeringualast põhjapool vähemalt 50 m. Planeeringu lahendusega on tagatud kavandatud hoone ja lähimate olemasolevate hoonetega vajalik tuleohutuskuja.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitise ja tribüüni võimalik asukoht, kuid nende paigutus ja maht on illustratiivsed ning täpne lahendus antakse eraldi projektiga.

Planeeritud hoonestusala on näidatud joonisel 4.



#### 5.4. Arhitektuurinõuded

Planeeritud ehitise arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel 4 vastavas tabelis.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, antud keskkonda rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Planeeritud tribüün peab sobima ärihoone arhitektuurilise lahendusega ning moodustama sellega terviku.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ja antud keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Hoone +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis.

#### 5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb ette säilitada võimalikult palju olemasolevat looduslikku põllumaad, samuti kõrghaljastust Tuula tee servas. Lubatud kõrg- ja madalhaljastusega ala on kavandatud planeeringuala põhja- ja lääneküljele, et takistada maksimaalselt võimalikku müra levikut Lainela kinnistust põhjapool paiknevatele elamukruntidele ning luua haljastusega puhverala projekteeritud parkla ja hoonestatud katastriüksuste vahele. Samuti on parklaala soovitatav liigendada mitmerindeliste haljassaartega. Hipodroomiraja ovaali sisene ala säilitada avatuna ja sinna täiendavaid puude ja põõsaste istutusi ei lubata. Üksikute puude/-rühmade istutamine lagedale põllumaale on lubatud, et pakkuda loomadele varju ning tõsta ala roheväärtust ja looduslikku mitmekesisust.

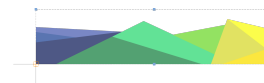
Täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnoorkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- maaparandussüsteemi paiknemisega;
- puude kaugus hoonest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Projekteeritud parkimisalalt kokku kogutav ja vallitatud lumi ei tohi takistada sõidukite parkimiskohtade kasutamise võimalust ega nende ning jalakäijate liikumist ja nähtavust Tuula teele.

Haljastuse lahendus täpsustatakse hoone ehitusprojektis või eraldi haljastusprojektiga. Väliala projekteerimisse on soovitatav kaasata maastikuarhitekt.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.



Planeeringuala tuleb heakorradada ning paigaldada prügiurnid kompleksi kasutajate ja külastajate tarbeks. Heakorra tagamisel tuleb järgida Saue valla heakorraeeskirja<sup>7</sup>.

## 5.6. Piirded

Planeeringuala põhja-, ida- ja lääneküljele on võimalik rajada piirdeaed, mis peab olema ühtne kogu kompleksi piirava aiaga (juhul, kui see rajatakse) ja sobima kompleksi hoonestusega. Lubatud on kasutada kuni 1,6 m kõrgus läbipaistvat piiret ning vältida tuleb kõrgeid müüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid, linnalikke lippaedu ja kivipostidega sepisaedu. Piirde vajadus ja täpne paiknemine selgitatakse kompleksi rajamise käigus.

## 5.7. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualele on ette nähtud asfaltkattega kohalikult Tuula teelt nr 7270416. Sõidukite parkimine on lubatud vaid hipodroomi kompleksi sees selleks ettenähtud parkimisala(de)l. Vastavalt koostatud hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojektile<sup>8</sup> on planeeringuala läänepoolsele küljele projekteeritud parkimisala, kus on kuni 127 kohta sõiduautoidele, sh kolm invakohta, viis kohta mootorratastele ja 12 kohta bussidele. Vajadusel pääseb teenindav transport ka pealtvaatajate alale. Täiendavalt on projekteeritud 30-kohaline sillutiskivi katendiga jalgrattaparkla. Jalakäijate liikumisteed parkimisalal, kergliiklustee Tuula teelt pealtvaatajate alale ja planeeritud jalgrattaparkla on ette nähtud katta sillutiskividega. Konkreetsete katendite kirjeldused on toodud ehitusprojektiis.

Hipodroomi ovaali läänepoolsele välisperimeetrile on projekteeritud 4 m laiune kruuskattega tee, mis ühendab ovaali põhjaküljel olevat pealtvaatajate ala ovaali lõunaküljele projekteeritavate tallide alaga.

## 5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Planeeringulahendusega on tagatud kruntidevahelised tuleohutuskujad.

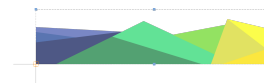
Planeeritud on rajada IV ja/või V kasutusviisiga hoone, mille minimaalne tulepüsivusklass hoone põhiosas (kaks korrust ja kõrgus kuni 9 m) on TP3, kuid kohtunike torni osas TP2 (kolm korrust ja kõrgus kuni 12 m).

## 6. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringuga on näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on toodud detailplaneeringu joonisel 5.

<sup>7</sup> Vastu võetud Saue Vallavolikogu poolt 26.04.2018. a määrusega nr 23

<sup>8</sup> Koostanud 2020. a Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2019080



## 6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil.

Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud kaevu võimalik asukoht planeeringuala põhjapoolsel küljel, kavandatud hoone lähedal.

*Veeseaduse* § 148 lg 2 sätestab, et põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Vastavalt *veeseaduse* § 154 lg 1 p 3 ja lg 3 moodustatakse sellise põhjaveehaarde ümber hooldusala 10 m.

Veevarustuse tagamiseks ühendatakse veetorustik planeeritud hoonega. Torustiku täpne asukoht tuleb anda projekteerimisel lähtuvalt hoone reaalsest paigutusest hoonestusalas.

## 6.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 821-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

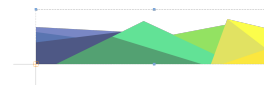
Vajalik vooluhulk V kasutusviisiga ehitise väliskustutuseks on 15 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. IV kasutusviisiga ehitise puhul on vastavad näitajad 25 l/s ja 3 tundi. Eelnevatele andmetele tuginedes on vajaliku kustutusvee hulk V kasutusviisiga hoone puhul 162 m<sup>3</sup> ja IV kasutusviisiga hoonel 270 m<sup>3</sup>.

Planeeringualale lähim looduslik tuletõrje veevõtukoht (ID:5909) asub Lainela maaüksusest loodes, Vana-Tuula tee 2 (kt: 72704:001:0367) kinnistul. Vee kogus tiigis on ca 220 m<sup>3</sup>. Looduslikust veekogust tulekustutusvee kättesaamisel päästeautoga peab arvestama, et vahemaa hooneni või hoone osani ei tohi ületada 100 m. Olemasoleva veevõtukohta ja planeeritud hoonestusala vaheline kaugus ületab 100 meetrit, mistõttu on vajalik tagada hoonestusalale normikohaselt lähemal paiknev tuletõrje veevõtuvõimalus.

Planeeritud tuletõrje veevarustus baseerub veekogu toitele, milleks kasutatakse alale (hipodroomi kompleksile) projekteeritud tiiki. Veekogu põhjaküljele kavandatud soojustatud tuletõrje kuivhüdrant ühendatakse torustiku abil tiigiga. Looduslikust veekogust paigaldatava imitarnetoru minimaalne siseläbimõõt peab olema 200 mm. Hüdrandi paigutamisel on arvestatud päästeautole ligipääsu tagamisega. Tiigi veesügavus peab olema vähemalt 1,5 m ning tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega (sh ka veekogu katva jääkatte korral). Vastavalt varem koostatud projektile<sup>9</sup>, mis hõlmab tiigi lahendust, on vee sügavuseks kavandatud 0,85 m (maht ca 6630 m<sup>3</sup>). Vältida on püütud tiigi süvistamist lubjakivisse. Antud tiigi kasutamise nõuded tuletõrjevee mahutina otsustab kohalik päästeasutus.

Tuletõrje veevõtukohta kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla väiksem kui 30 m.

<sup>9</sup> Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt (koostanud Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2019080)



Hoone projektiga täpsustatakse standardist lähtuvad vajalikud tuletõrje veevarustuse tingimused ja lahendus.

### 6.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud hoonele on ette nähtud lokaalne kanalisatsioon.

Planeeringuala asub kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019. a vastu võetud määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteinesisalduse piirväärtused<sup>10</sup>“, võib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee aladel heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritud hoone kanaliseerimine lahendatakse biopuhastiga, kus puhastatud vesi juhitakse imbsüsteemi. Vastavalt *Saue valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale*<sup>10</sup> on Saue valla haldusterritooriumil lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett<sup>11</sup>.

Imbsüsteemi kavandamisel tuleb arvestada nõudega, et heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Varasemalt koostatud ehitusgeoloogilise uuringu aruandele<sup>12</sup> toetudes on geoloogilised tingimused planeeritud asukohas immutamiseks sobivad, kuna aluspõhja pealispind ja põhjavee maksimaalne tase jääb sügavamale kui 1,2 m. Arvestada tuleb aga olukorraga, et vesi imbub küll pinnasesse, kuid see võtab aega, kuna pinnases asuval möllisel peenliival (moreenil) on väike veejuhtivus.

Reovee kohtkäitlussüsteemi asukohavalikul tuleb arvesse võtta, et sellele oleks tagatud purgimissõiduki juurdepääs. Detailplaneering ei näe omapuhastile ette konkreetset juurdepääsuteed, kuid selle teenindamiseks on vajalik tagada piisavalt tugev pinnas veoauto ligipääsuks.

Oluline on rajada reovee süsteem planeeritud joogiveekaevust võimalikult kaugele, selle suhtes allanõlv ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust<sup>13</sup>. Biopuhasti peab paiknema asukohas, kus seda ei ohusta üleujutused.

Biopuhasti ja imbpeenra paigutamisel tuleb arvestada vähemalt 10 m kujadega. Täpne reovee kohtkäitlussüsteemi asukoht selgitatakse projekteerimise staadiumis. Planeeringulahenduses näidatud asukohad on illustreerivad ning neid on lubatud projektiga muuta.

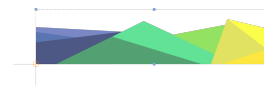
Reoveesüsteemi projekteerimisel arvestada Keskkonnaministri 08.11.2019. a vastu võetud määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja

<sup>10</sup> Vastu võetud Saue Vallavolikogu 31.05.2018. a määrusega nr 30

<sup>11</sup> Samas § 3 lg 5

<sup>12</sup> Maves OÜ 08.2019. a töö nr 19088 „Harjumaa Saue valla Tuula küla hipodroomi ehitusgeoloogilise uuringu aruanne“

<sup>13</sup> Veeseadus § 127 lg 1



jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>14</sup> sätestatud nõuetega.

#### 6.4. Sademevesi

Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt<sup>14</sup> hõlmab hipodroomi kompleksi sademeveesüsteemide lahendust, mille kohaselt kogutakse kompleksi alt tulenevad sademeveed lahtise kraavitusega hipodroomi ovaali sisse rajatavasse tiiki. Viimane toimib nii ühtlustusmahuti ja settetiigina, kui ka kastmisvee ja tuletõrjevee mahutina. Tiigist juhitakse vesi kollektoriga läbi Mõisaääre kinnistu Keila jõkke suubuvasse maaparanduse eesvoolukraavi. Tiigi väljavooluregulaatori konstruktsioon on valitud selliselt, et tiik toimiks ohu tekkimisel õlipüüdurina ja väldiks reostuse levikut Keila jõkke.

Projekteeritud pinnasvalli ja hipodroomiovaali äärse betoonist tugiseina vahele jääb keskmiselt 13 m laiune sillutiskividest katendiga ala, millelt juhitakse sademevesi restkaevude ja kinnise sademeveesüsteemi abil tiiki. Samal viisil on lahendatud ka sademevee ärajuhtimine parkla alt, kus kogutakse vesi restkaevude abil ning suunatakse kraavitusega tiiki.

Planeeringuala suurematele rohealadele langev sademevesi immutatakse pinnasesse.

#### 6.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 15.09.2020. a koostatud tehnilistele tingimustele nr 354974 ja OÜ Stromtec poolt 09.2020. a koostatud tööprojektile „Lainela ja Uue-Tänava kinnistute elektriliitumine“ (töö nr 20-72; tellija projekti kood: LP9686, LP9688).

Planeeringuala läbis Keila 110/35/10 ja Laitse 35/10 vaheline 35 kV õhuliin L3522, mis käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on demonteeritud.

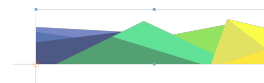
Planeeritud hoonele on elektrivarustus ette nähtud Tuula elamute:(Turba) alajaamast eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliiniga. Vastavalt Stromtec OÜ tööprojektile kuulub olemasolev Tuula elamute:(Turba) alajaam demonteerimisele ja utiliseerimisele. Selle asemele paigaldatakse lähedusse uus komplektalajaam AJ10905 HEKA1VM630 250 kV trafoga. Tööprojektile tuginedes on liitumiskilp ja jaotuskilp ette nähtud krundi sisse, uushoonestuse kõrvale. Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektriõide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Planeeritud krundisisesele elektriakaablitrassile ja kilpidele on planeeringuga ette nähtud maakasutusõigus servituudiala seadmisega.

Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

<sup>14</sup> Koostas 2020. a Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2019080





## 6.6. Välisvalgustus

Planeeringuala sisene valgustus lahendatakse eraldi projektiga.

## 6.7. Sidevarustus

Sidevarustuse kavandamisel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 10.08.2020 väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 34084150.

Vastavalt Telia Eesti AS andmetele, puudub planeeringuala piirkonnas võimalus liituda kaasaegse Telia kaablivõrguga. Alternatiivvariandina pakub Telia interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

Tulevikus, kui tekivad sidevarustuse rajamiseks või võrguga liitumiseks soodsamad võimalused, lahendatakse see projektiga.

## 6.8. Soojavarustus

Planeeritud hoone soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Lubatud on kõik kütteviisid v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Kütteviise võib kombineerida. Lubatud on kasutada maakütet ja muid alternatiivseid keskkonnasäästlikke süsteeme. Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projekteerimisel.

## 7. KUIVENDUSSÜSTEEM

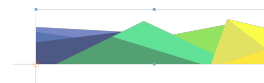
Planeeringualal paikneb TIIGI maaparandussüsteem (väline tunnus: 4109610030120001), mille drenivõrgu paiknemine on kantud geodeetilisele alusplaanile ja kooskõlastatud Põllumajandusametiga.

Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojekt<sup>15</sup> hõlmab hipodroomi kompleksi kuivendussüsteemide lahendust. Antud projektiga kavandatud rajatiste ehitustöödega kahjustatakse kompleksi alal olevaid maa-aluseid kuivendussüsteeme (drenaaži), mis mõjutab mingil määral ka planeeringualaga piirnevaid Külaääre (kt 72601:001:0029) ja Mõisaääre (kt 72601:001:0252) kinnistuid. Projektis on märgitud, et kuivendushäirete ennetamiseks naaberkinnistutel ehitustööde ajal ja järgneval perioodil tehakse ettepanek rajada täiendavad kollektorid, millega juhatakse naaberkinnistutelt tulenev drenaaživesi ehitusalast mööda. Täiendavate kollektorite asukohad on kajastatud joonisel 5.

Kuivendussüsteem ulatub ka planeeringuala hoonestusalale, mistõttu tuleb hoone, tribüüni ja trasside rajamisel olla ettevaatlik, et ei kahjustataks olemasoleva süsteemi toimimist. Asukohtades, kus planeeritud/projekteeritud hoone ja/või rajatis paikneb drenaažitorustikul ja takistab selle toimimist, tuleb kuivendussüsteemi osa ümber projekteerida viisil, et säiliksid kuivendussüsteemi voolusuunad ja tööpõhimõte. Antud juhul on vajalik koostada vastavasisuline täiendav projekt, mis määrab drenaažitorustike paigaldamise vajaduse ja võimalused. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda

<sup>15</sup> Koostas 2020. a Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2019080





projekteerimistingimused  
maaparandusseadusest.

Põllumajandusametist.

Projekteerimisel

lähtuda

## 8. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Allolevas tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

Käesolev detailplaneering ei kajasta drenaažitorustike servituute, mis on vajalikud naaberkinnistute kuivenduse tagamiseks, kuid kohustab planeeringu elluviimisel Lainela kinnistu igakordset omanikku kindlustama olemasoleva kuivendussüsteemi toimivaid tööpõhimõtteid.

**Tabel 3. Servituutide vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Lainela kt 72601:001:0026	Projekteeritud elektri madalpingekaabel, liitumiskilp ja jaotuskilp	Tagada elektrivõrgu valdajale juurdepääs ja õigus elektrikaabli ning -kilpide ehitus- ja hooldustööde tegemiseks.
Mõisaääre kt 72601:001:0030	Projekteeritud tiigi väljavoolutoru	Tagada veevool eesvoolukraavi ja valdaja juurdepääs truubi ehitus- ja hooldustööde tegemiseks
	Projekteeritud drenaažikollektor	Tagada kuivendussüsteemi toimimine ning valdaja juurdepääs ehitus- ja hooldustööde tegemiseks
Kääri kt 72601:001:0018	Projekteeritud elektri madalpingekaabli kaitsevöönd	Tagada elektrivõrgu valdajale juurdepääs ja õigus elektrikaabli ehitus- ja hooldustööde tegemiseks.

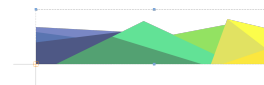
## 9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on aluseks võetud standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Korrashoid, hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Samuti valduse sissepääsude arvu piiramine õhtuti ja nädalavahetustel.

Turvalisuse tagamiseks on hoone projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- vastupidavad uksed, aknad ja lukud;
- vastupidavad pingid, prügikastid, märgid jne;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele, kergliiklusteele, jalgteedele jne;
- turvasüsteem (signalisatsioon ja videovalve).



## 10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Praegusele looduslikule maatulundusmaale kavandatakse rajada traavisjordikeskus koos sinna juurde kuuluvaga, mille areng mõjutab otseselt planeeringuala ja ümberkaudset keskkonda. Sellest tulenevalt suureneb koormus teedele ja liiklusele, aga ka looduskeskkonnale.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud maaüksusele üks ärihoone (administratiivhoone) ning antakse võimalus kohtkindlalt paigutatud ja katusega tribüüni rajamiseks.

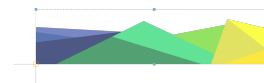
Vastavalt Saue Vallavalitsuse 17.06.2020. a korraldusele nr 672 ei kuulu planeeringuga ette nähtud tegevused olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, kuna ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Saue Vallavalitsuse hinnangul ei avalda kavandatud tegevus negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ühe ärihoone püstitamine ning sihotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeringualal ei esine kaitstavaid loodusobjekte, samuti ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase ja õhu saastamist.

Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid ja kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu vähese kaitsmata põhjaveega alaga. Piirkonnas puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon. Veevarustus on lahendatud puurkaevuga ning majandusveed juhitakse läbi biopuhasti impeenrasse. Eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki.

Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada planeeringualal keskkonda oluliselt saastava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taodelda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine. Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Planeeritud ehitustegevusega kaasneb mõningast müra, kuid see on ajutine ja lühiajaline. Ehitustegevused käsitletaval maa-alal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.



Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada selle vastavus tuletõrje nõuetele. Töövõtja peab ehitustööde käigus maksimaalselt vähendama ehitustööde negatiivset mõju keskkonnale. Ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette ja pinnasesse. Masinate kasutamine töös, millel on visuaalse vaatlusega tuvastatav õlileke, on keelatud. Töökohas peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Kavandatud tegevusega on vajalik tagada kuivendussüsteemi jätkuv toimimine. Planeeringuala ehitiste alla jääva drenaaži rekonstrueerimise (nt ümbertõstmise) vajadusel tuleb rekonstrueerimisprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusametist.

Töö käigus avastatud haruldase loodusobjekti või arheoloogilise leiu korral tuleb töö katkestada ja koheselt teavitada omavalitsust.

Planeeringualal toimuva hipodroomi tegevusega kaasneva võimaliku vähese müra mõju leevendamise abinõuna olemasolevate elamukruntide suunas on maaüksusele ette nähtud pinnasvall, mis toimib nii visuaalse barjääri kui müratõkkena. Täiendava müra summutamise meetodina on planeeringuala põhjapoolsele küljele ja võimalusel ka Külaääre kinnistule soovitatav istutada kõrghaljastust. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspump, konditsioneer jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et nende väljaviigid ei oleks suunatud olemasolevate elamute suunas.

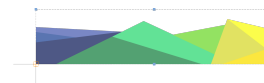
Planeeringualale on vajalik paigaldada jäätmete sorteeritud kogumiseks konteinerid, mille asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga. Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas Saue valla jäätmehoolduseeskirjaga. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasneda ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.

Purgimisteenuse osutamist võib reovee kohtkäitlussüsteemi omanik tellida vaid vastavat tegevusluba omavalt ettevõtjalt ning omapuhasti õigeaegse tühjendamise eest vastutab selle omanik.

## **11. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS**

Planeeringualale ulatuvad kitsendused on seotud tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevöönditega ning maaparandussüsteemiga.

Vastavates vööndites ja alal tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest, määrustest ja eeskirjadest.



## **12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEKS TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

## **13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

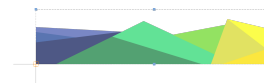
Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehituslike ning tehniliste projektide koostamisel.

Planeeringu ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on detailplaneeringuala teenindamiseks ette nähtud tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine kuni ehituskrundini ning nende kasutuslubade väljastamine. Samuti on vajalik enne välja ehitada Tuula hipodroomiraja ehitusprojektiga kavandatud juurdepääsutee. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrkude ja planeeringukohaste rajatiste väljaehitaja on kinnistu igakordne omanik.

TIIGI maaparandussüsteemi alal tuleb ehitiste projektid kooskõlastada Põllumajandusametiga.



## KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

INSTITUTSIOON	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
Elektrilevi OÜ	Enn Truuts	09.11.2020 nr 3076943116	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	II köide, lisa 5
Telia Eesti AS	Arvo Sepp	08.11.2020 nr 34453528		II köide, lisa 4
Päästeameti Põhja päästkeskus	Allvar Väli	23.11.2020 nr 7.2-3.1/10990-2		II köide, lisa 7
Põllumajandusamet	Sulev Taul juhtivspetsialist	17.11.2020 nr 14.2-1/31054	Tagada naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine vastavalt maaparandusseaduse § 50 lg 5; Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada ehitusprojekt Põllumajandusametile kooskõlastamiseks.	II köide, lisa 6