

**Harjumaa, Saue vald, Haiba küla
SUVE TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING – PlanID 100092**



TELLIJA: Saue Vallavalitsus (äriregistri kood 77000430)
76505 Kütise tn 8, Saue linn
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Hodes Real Estate OÜ (äriregistri kood 16256196)
Kristjan Lepik, juhatuse liige
kristjan@hodes.ee
Henry Kibe, juhatuse liige
henry@hodes.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger
ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
+372 5698 3389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:**I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
5.5. Olemasolev tehovarustus	6
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
5.7. Kehtivad piirangud	6
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
6.1. Krundijaotus	6
6.2. Krundi ehitusõigus	6
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
6.4. Piirded	8
6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.7. Vertikaalplaneerimine	8
6.8. Tuleohutusnõuded	8
6.9. Servituutide seadmise vajadus	9
6.10. Tehnovõrkude lahendus	9
6.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
6.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	10
6.10.3. Elektrivarustus	10
6.10.4. Sidevarustus	11
6.10.5. Soojavarustus	11
6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	11
6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad	12
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	12
7.1. Eessõna	12
7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	12
7.3. Müra ja vibratsioon	13
7.4. Radooniriski vähendamise võimalused	13
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	14

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- AS Kovek ÜVK võrguga liitumise tehnilised tingimused, 16.09.2021;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 01.10.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 388032;
- Telia Eesti AS poolt 15.11.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35793680.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Nagu Geodeesia OÜ, 07.04.2021, töö nr NG 48/21.

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaani	M 1:500
AS-03	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaani	M 1:500
AS-06	Ruumiline illustratsioon	M 1:~

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määrus nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas”;
- Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40;
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Saue Vallavolikogu 26.09.2019 määrusega nr 31;
- Saue valla Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 – 2029;
- Saue Vallavalitsuse 08.12.2021 määrus nr 5 „Puude raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Saue Vallavalitsuse 04.08.2021 korraldus nr 818 „Haiba küla Suve tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine”;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekterimisnormid

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

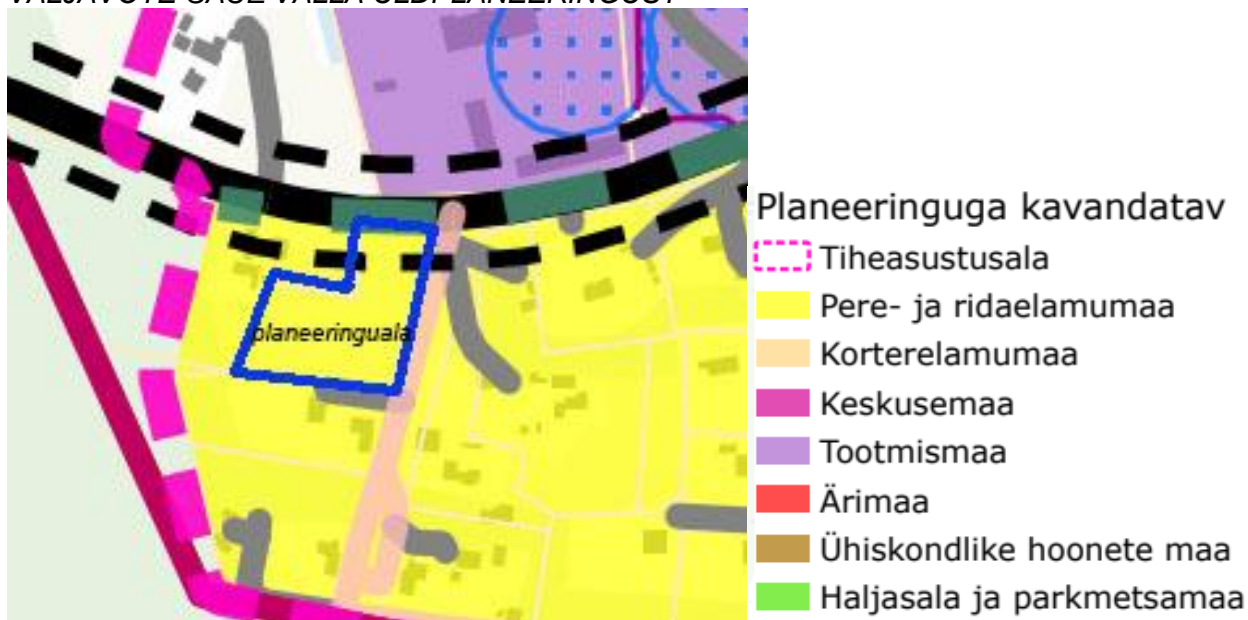
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 6951 m² suurusele Suve tee 2 kinnistutele moodustada 3 elamumaa krunti, mis on suurusega 1500 – 1770 m² ja mida on võimalik hoonestada üksikelamuga. Samuti moodustatakse 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti. Transpordimaa krunt kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatava maa krundid on paigutatud Riisipere-Kernu mnt ja Suve tee äärsesse alasse eesmärgiga anda võimalus rajada kõrg- ja madalhaljastus aitamaks vähendada lõunasse jääva elamurajooni jõudvalt müra. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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

3. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Suve tee 2 kinnistu detailplaneering lähtub Saue valla üldplaneeringust, mis lubab antud kinnistule planeerida ja projekteerida kinnistuid üksik- ja paariselamutele ja mis lubab planeeringualal muuta maatulundusmaa sihtotstarbe elamumaa sihtotstarbega maaks.

VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGUST



4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Haiba küla lääneosas, kõrvalmaantee 11360 Riisipere-Kernu tee kõrval. Põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee jääb planeeringualast 130 meetri kaugusele. Planeeritava ala moodustab Suve tee 2 katastriüksus (katastriüksuse tunnus 29701:006:0472). Lähim bussipeatus asub planeeringualast 700 m kaugusel kõrvalmaantee 11360 Riisipere-Kernu tee ääres.

Kavandatav ala jääb tiheasustusalasse. Planeeringualas lähiümbrust iseloomustab väljakujunenud üksikelamute piirkond. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega ning puudub selge mahuline struktuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 3682 – 11 547 m², kus on kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast teisel pool kõrvalmaanteed asuvad maatulundus- ja tootmismaa katastriüksused. Haiba külas asub toidupood. Ääsmäe külas planeeringualast 14 km kaugusele, kus asub Ääsmäe Põhikool ning Riisiperes 10 km planeeringualast asub Nissi põhikool. Valla keskus, Saue linn, asub 24 km kaugusel. Saue linnas asub gümnaasium, lasteaed, vallamaja, toidupoed. Läheduses asuvad veel Kernu põhikool ja lasteaed, mis asuvad 2,5 km kaugusel.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 0,70 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Haiba küla lääneosas, väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Suve teelt.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Suve tee 2 – (Maa-ameti andmetel 06.01.2022)

- katastriüksuse tunnus: 29701:006:0472;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 6951 m².

Suve tee 2 katastriüksus on hoonestamata.

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhjasuunas piirneb planeeritav ala transpordimaa katastriüksusega ja idasuunast sihtotstarbeta maa katastriüksusega. Lõunast elamumaa ja läänest maatulundusmaa katastriüksusega, mis on hoonestatud üksikelamutega.

Adress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
11360 Riisipere-Kernu tee	10,54 ha	29701:006:0337	Transpordimaa 100%
Suve tee	6286 m ²	72601:001:1189	Sihtotstarbeta maa 100%
Suve tee 4	6138 m ²	29701:006:0570	Elamumaa 100%
Riisipere tee 33	17792 m ²	29701:006:0471	Maatulundusmaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Suve teelt, mis on ühenduses kõrvalmaantee 11360 Riisipere-Kernu teega.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Haiba küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on haritav maa. Olemasolevad üksikud puud (kuused) kasvavad Riisipere tee ja Suve tee ääres.

5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- tee kaitsevöönd 30 m;
- veetorustiku kaitsevöönd;
- kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd;
- õhuliini kaitsevöönd.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolev maatulundusmaa elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeringulahendusega on kavandatud Suve tee 2 katastriüksusest moodustada kuus krunti. Kuuest krundist kolm määratakse elamumaaks, kaks üldkasutatavaks maaks ja üks transpordimaaks.

Kruntidele pos 1 – 3 on planeeritud kolm hoonet, üks üksikelamu ja kaks abihoonet;

Kruntidele pos 4 – 5 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve;

Krundile pos 6 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Planeeritava üksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 1500 m². Ehitisealune pind võib kokku olla 25%, ehk vastavalt krundi suuruselt 375 – 440 m². Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele.

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

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

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada 20% planeeritavast alast jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms). Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on kaks üldkasutatavat krunti. Mõlemad krundid asuvad olemasolevate sõiduteede äärsel alal.

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

6.2. Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet

- ehitisealune pind 440 m²
- korruselisus elamu 2, abihoone 1
- kõrgus elamu 9 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 2

- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
- ehitisealune pind 375 m²
- korruselisus elamu 2, abihoone 1
- kõrgus elamu 9 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 3

- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
- ehitisealune pind 390 m²
- korruselisus elamu 2, abihoone 1
- kõrgus elamu 9 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 3

Krundid pos 4 – 5

- maakasutuse sihtotstarve Üm 100%

Krunt pos 6

- maakasutuse sihtotstarve L 100%

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel, Põhijoonis AS-04.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Krundil võib paikneda üks elamu ja kaks abihoonet;
- 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;
- hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle: kõik üksikelamud ja abihooned nullkraadise (lamekatuse) kaldega;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Saue valla arhitektiga.

Planeeritava haljasala pos 4 – 5 arhitektuurinõuded

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne). Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

6.4. Piirded

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

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Suve teelt. Planeeringualale on kavandatud transpordimaa laiuseks 10 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 4,6 meetrit. Transpordimaa lõppu on ette nähtud ümberpööramise plats suurusega 13×14 meetrit.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Planeeritav üksikelamu	3	3
Planeeritaval maa-alal kokku	3×3=9	9

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu ala on haritav maa. Mõned üksikud puud kasvavad Riisipere tee ja Suve tee äärsel alal. Võimaluse korral kuused säilitada. Hoonestatavate kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaani. Saue valla üldplaneeringu järgi tuleb elamumaal kuni 1500 m²/ suuruse krundi kohta istutada 1 puu (pos 1 ja 2), kuni 2000 m²/ krundi kohta 2 puud (pos 3). See on üldplaneeringu kohaselt miinimumnõue.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

6.7. Vertikaalplaneerimine

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

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Määruse § 6 „Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht” lõige 5 kohaselt võib planeeritud hoonete veevõtukoha kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks piirkonnas on rajatud mahuti koos hüdrandida Riisipere tee 24 asuval kinnistul pumbamaja kõrval, mis asub planeeritavatest hoonetest vähem kui 400 meetri (ca 280 m) kaugusel. Hüdrandidale on tagatud vaba juurdepääs tuletõrjeautole.

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

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

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Suve teelt.

6.9. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus Suve tee katastriüksusele (72601:001:1189)

- Sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus Riisipere tee 33 katastriüksusele (29701:006:0471)

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

6.10. Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

6.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Kovek 16.09.2021. a tehnilistele tingimustele. Planeeringuala eeldatav veetarbimine 40 m³/kuus ja vooluhulk 0,6 l/s.

Planeeritud kruntide veega varustamine on ette nähtud AS Kovek Suve teel asuvast olemasolevast ühisveevarustuse tänavatorustikust.

Planeeritud kruntidele pos 1 ja 2 on planeeritud uus veetorustik De 40mm piki juurdepääsuteed pos 6 ühises kaevikus isevoolse kanalisatsiooniga. Liitumispunktid-maakraanid Dy 25mm ehitada 1 m kaugusele transpordimaale.

Planeeritud krundi pos 3 veeühendus on võimalik olemasolevast Dy 25mm maakraanist-liitumispunktist, mis asub Suve teel.

Üksikelamu ühendustorustik De 32mm näha ette plasttorust PE või PEH keevisliitmikega kuni veemöödusõlmeni võimalusel ühises kaevikus isevoolse kanalisatsiooniga ja minimaalsel sügavusel 1,6 m ning 0,15 m liivalusel ja 0,30 m tagasitaitel.

Planeeritud kruntide heitveed on võimalik kanaliseerida AS Kovek olemasolevasse isevoolse kanalisatsioonitorustikku De 160mm, mis asub Suve teel. Isevoolse kanalisatsioonitorule tuleb välja ehitada uus ühenduskaev.

Kruntidele pos 1 ja 2 on planeeritud isevoolne kanalisatsioon De 160mm piki juurdepääsuteed ühises kaevikus veetorustikuga. Krundile pos 3 on liitumine kanalisatsiooniga ette nähtud Suve teel olemasolevast liitumispunkti kaevust.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m mõlemale poole, koridor laiussega 4 m.

6.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapinna reljeef langeb põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 53,27 – 54,18 m.

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

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

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

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

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

6.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 01.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 388032.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kolme krundi kohta 3×63 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Suve tee katastriüksuselt olemasoleva alajaama Haiba Töökoja fiidri F7 mastilt M26 kaabelliinidega.

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

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

Planeeringuala läbib õhuliini on ette nähtud likvideerida ning Riisipere tee 33 katastriüksusele on kavandatud liitumiskilp planeeritud transpordimaale. Riisipere tee 33 kinnistu sisene maakaabelliini kulgemine täpsustub ehitusprojektiga.

Planeeritava teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendav tingimus:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

6.10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 15.11.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35793680.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on Riisipere tee ääres paiknevast ELASA trassist. Sidetrassi täpne ühinemispunkt täpsustub ehitusprojektiga. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Liitumiseks on vajalik küsida täiendavad liitumistingimused ELASA-st.

6.10.5. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puidukütel ahju või kaminaga.

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

6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

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

6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	0,70 ha		
Kavandatud kruntide arv	6		
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	4836 m ²	70%	
üldkasutatav maa	1407 m ²	20%	
transpordimaa	708 m ²	10%	

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

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

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

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

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

7.3. Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.
- Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11360 Riisipere–Kernu km 8,940–9,000. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 375 autot ja lubatud sõidukiirus antud lõigul 50 km/h. Riigitee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Arvestades liiklusagedust, lubatud sõidukiirust antud riigitee lõigul, hoonestusala kaugust riigitee katte servast ja olemasolev kõrghaljastatud ala ning planeeritud puhverala (krunt pos 4) ja krunt pos 3 vahel, jääb hinnangulist riigitee liiklusest põhjustatud müratase madalamaks kehtestatud normtasemest. Eeltoodud arvestades puudub vajadus detailplaneeringu koostamisel mürahinnangu koostamiseks.

7.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala radoonisaldus on 10 – 30 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart).

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude

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

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

tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

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

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

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

Transpordiameti tingimused:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Koostas:
Keia Kuus, tehnik
01.08.2022