

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Saue valla üldplaneering
- Saue valla ehitusmäärus
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Maaparandusseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikude ja nende määramise kord"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr.10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur
Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Standard EVS-809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- planeeritava maa-ala kontaktvööndis asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused
- *Suurekivi 1 mü-e detailplaneering (menetluses)*
 - Saue Vallavalitsuse 13.veebruar 2007.a. korraldus nr.122 Valingu küla Vahtralehe kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
 - detailplaneeringu koostamise, koostamise korraldamise ja koostamise finantseerimise leping nr 16-8/68/2007.

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Planeeringu koostamisel on kasutatud maamõõtja Vello Kruusi poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.21-07, märts 2007.a.).

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vastavalt Saue Vallavalitsuse 13.02.2007a korraldusele nr 122 on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk Vahtralehe kinnistu kruntimine ja kahe ühe korteriga väikeelamu krundi moodustamiseks ning ehitusõiguse seadmiseks. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada rohevõrgustiku eritingimustega, moodustatava krundi minimaalne suurus on 3ha. Elamukrundile on lubatud kuni kolm hoonet, väikeelamu korruselisus kuni 2 ja kastuseharja kõrgus kuni 10m, veevarustus ja kanalisatsioon lahendada Suurekivi puurkaevu ja puhastusseadme baasil, lahendada juuredpääsutee.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeringuga käsitletav 7,67ha suurune ebakorrapärase kujuga maa-üksus asub **Harjumaal Saue vallas Valingu külas**. Planeeringuala paikneb Tallinn-Keila maanteest ja raudteest lõuna pool, Keila linnast ida pool, Tallinn-Pärnu mnt-st lääne pool. Valingu küla tiheasustusala jääb planeeringuala loodesuunas. Tallinn-Keila raudtee jääb planeeringualast ca 260m kaugusele põhjasuunas.

Planeeringuala piirneb põhjast reformimata riigimaaga, idast Suurekivi 1 mü-e, Tammiku mü-e ja Loigu mü-e, edelast reformimata riigimaaga ja läänest Loigu mü-e maatulundusmaadega, põhiliselt on ümbruskonnas põllu- ja rohumaa, kohati võsa.

Juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Keila maanteelt alguse saava riigimaanteelt nr.11117 (planeeringualast kirdes) maha pöörates läbi Valingu küla (vt.kontaktala skeemi) valla registris oleva tee nr.348 kaudu ja läbi eramaade.

Planeeringuala jääb Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridori K-9.

2.2. ASENDIPLAAN

Kinnistu on kirde-edelasuunas väljavenitatud ebakorrapärase ristkülikukujuline rohumaa, millel asub kraavistik ja edelapiiril oleva kraavi ääres kulgeb põllutee. Kõrghaljastus kinnistul puudub. Suhteliselt tasase reljeefiga, kerge kaldega lõunakaare suunas. Põllumajanduslikku drenaaži alal ei ole.

Kinnistu andmed:

nimetus	katastriüksuse nr	pindala	sihtotstarve	kitsendused	omanik
Vahtralehe	72701:003:0259	7,67ha	100% maatulundusmaa.	tee kraavid elektriliinid	Andres Laisk (37009242738)

Kinnistu ei ole hoonestatud.

2.3. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Tallinna, Keila ja Saue linnade lähedus;
- + kiire pääs nii Tallinn-Pärnu mnt-le kui ka Tallinna ringteele;
- + miljööliselt sobiv asukoht väikeelamute rajamiseks (olemasoleva tiheasustusala laiendamise);
- juurdepääs läbi eramaade;
- ala puhul on tegemist lageda põllumaaga;
- insenervõrkude puudumine (veevarustus ja kanalisatsioon) lähipiirkonnas;
- teenindusasutuste puudumine planeeringuala lähiumbruses;

III PLANEERIMISLAHENDUS

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt on Vahtralehe maaüksusel piirang rohekori-
dor K-9 näol.

Saue valla üldplaneering käsitleb käesolevat ala kui hajaasustusala ja seega on 2ha suuruste krunti-
de planeerimisega tegemist üldplaneeringukohase detailplaneeringuga. Saue Vallivolikogu maa- ja
planeeringute komisjoni 10.09.2008 a koosolekul on antud seisukoht, et 7,67ha maaüksusele luba-
takse 3 üksikelamu krunti.

Käesolev planeeringulahendus näeb ette alale 3 üksikelamu krunti küla kompaktse hoonestusega
(Suurekivi mü-e koostatav detailplaneering) territooriumi piiril. Kui arvestuslikult on perekonnas 4 ini-
mest, siis lisandub $4 \times 3 = 12$ inimest.

Käesolev detailplaneering on seotud **Suurekivi 1** (72701:003:0004) kinnistu (omanikud Tavo Väinas-
te ja Richard Kitsing) koostamisel oleva detailplaneeringuga veevarustuse ja juurdepääsutee osas.

3.1. MAA-ALA KRUNTIMINE

Vahtralehe mü on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud jagada viieks krundiks järgmiselt:

- **3 elamumaa sihtotsatarbega** krunti (pos nr 1-3) suurustega a²20 000m²
 - lubatud ehitada üksikelamud ja kaks abihoonet:
 - üksikelamu kuni 2-korrust,
hoone ehitusaluse pinnaga kuni 260m²
brutopind kuni 400m²
lubatud katuseharja kõrgusega kuni 9m
 - 2 abihoonet - üks korrus
hoonete ehitusaluse pinnaga kokku 100m²
„ brutopinnaga „ 100m²
lubatud katuseharja kõrgusega kuni 5,0m
- **1 transpordimaa krunt** (pos nr 5) pindalaga 3970m²: teemaa-ala laiuseks on planeeritud
16,6m, maa-ala koosseisu on määratud ka olemasolevad kuivenduskraavid;
- **1 maatulundusmaa krunt** (pos nr 4) pindalaga 12 730m².

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
E	ELAMUMAA	60 000	78,2
M	MAATULUNDUSMAA	12 730	16,6
L	TRANSPORDIMAA	3 970	5,2
	KOKKU	7,67ha	100

3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud üksikelamud on ette nähtud paigutada kruntidele tähistatud hoonestusalale lahtise hoo-
nestusviisiga, jättes hajaasustusprintsibiil hoonestusalade vahele vähemalt 70m. Vastavalt Saue ehi-
tusmäärusele on hoonestusala suurus ette nähtud kuni 6% planeeritud elamukrundi suurusest. Ühel
krundil võib olla kuni kolm hoonemahtu (elamu ja kaks abihoonet). Kõik hooned, kaasa arvatud ka
alla 20m² ehitusaluse pinnaga väikeehitised peavad asuma detailplaneeringu põhijoonisel märgitud
hoonestusalal. Hoonete arhitektuur peab olema traditsioonilise lahendusega, olema stiililt lihtne, Eesti
ehitustavasid järgiv. Hoonete katused kavandada kahepoolse 30⁰-45⁰ katusekaldega. Grupis olevate

hoonete projekteerimiseks on esitatud nõue sarnase arhitektuuri kasutamiseks. Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi, krohvipinnad).

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.

Piirdeaeda võib rajada detailplaneeringu põhijoonisel ettenähtud asukohale hoonestusala ümber. Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektide koosseisus ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Piirete kõrguseks on 1,5m – 1,8m ja materjaliks puit-lipp või puit-latt või võrkpiire kombineerituna haljastusega. Arhitektuurselt peaksid piirded olema kerged, läbipaistvad.

Kruntide ehitusõigus on antud vastavas tabelis *joonisel nr.4 PÕHIJONIS*.

3.3. PIIRANGUD JA SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED, ERINÕUDED

Krunte läbivatele elektriõhuliinidele ja kraavidele on määratud servituudiala liini kaitsevööndi ja kraavi laiuse ulatuses.

Hoonestamisel ja rajatiste ehitamisel arvestada Harju maakonna rohevõrgustiku koridoriga.

Pos nr 2-le on määratud juurdepääsuservituudi ala laiusega 4m pääsuks krundile pos 4.

Kuna käsitletav ala on geoloogiliselt uurimata, siis enne ehitusprojekti koostamist on vajalik teostada geoloogiline uuring.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radooniuuring hoone projekteerimiseks vastavalt uuringu tulemustele.

3.4. KESKKONNAASPEKTID, HALJASTUS JA HEAKORD

Käsitletav kinnistu on enamuses rohumaad, endine põllumaad, ilma madal- ja kõrghaljastuseta. Kaitstavaid loodusobjekte alal ei ole, reostunud alad puuduvad. Saue valla territoorium kuulub nõrgalt kaitsitud põhjaveega alade hulka.

- Planeeritud kruntide veega varustamine on ette nähtud lahendada naabruses paikneva olemasoleva puurkaevu baasil (Suurekivi).
- Piirkonnas puuduvad ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Reovesi kanaliseeritakse igale krundile paigaldatavasse mahutisse.

Olemasolevate kraavide hooldamine on iga kinnistuomaniku seadusjärgne kohustus.

Haljastus

Kuna tegemist on lageda alaga, on soovitatav elamukruntide hoonestusalade põhja- ja lääneküljele rajada kas vabakujuline okaspuuhekk, mis on seotud vabakujulise okas- ja lehtpuude segaistutusrühmadega või traditsiooniline kuusehekk. Lisahaljastus võiks olla kruntide erinevates osades, moodustades kruntide vahele privaatsemad alad ning eristades kruntidele planeeritavat hoonestust.

Õhusaaste

Planeeringualale on ette nähtud 3-e üksikelamu rajamine hajusalt, hoonestusalade vahekaugusega ca 90m. Hoonete kütmiseks on võimalikud erinevad kütteliigid: kergkütteeõli, elektriküte, puuküte. Kaugkütet piirkonnas ette pole nähtud, lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuultega kiiresti. Soovituslikult võiks planeeritud elamutes kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade näol.

Kuna piirkonnas puudub täna transiitliiklus, siis sellest tekkivat müra ja õhusaastet ei ole.

Arvutuslikult on planeeringuala autode arv kuni 9 autot.

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritaval alal on ette nähtud elamukruntidel koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga krundi omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteeritakse omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

3.5. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kruntidele on Tallinn-Keila maanteelt läbi Valingu küla keskuse valla registris oleva tee nr.348, läbi Suurekivi 1 mü-e (detailplaneering on menetluses)

Planeeringuala sisene liiklus on ette nähtud erateelt, millele on Vahtralehe mü piires moodustatud eraldi liiklusmaa krunt laiusega 16m. Kõnealune tee on ette nähtud tolmuva kattega (nt. graniitkivistik).

Parkimine on ette nähtud omal krundil (3 parkimiskohta krundile), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusosa koostatud vastavalt Vabariigi Valitsuse Määrusele nr.315, 2004.

Rajatavad hooned võivad kuuluda tulepüsisivusklassi TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa on määratud 30m. Iga konkreetse hoone tulepüsisivusklass määratakse selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Tulekustutusvesi saadakse piirkonda paigaldatavast tuletõrjervee mahutist (20m³) vastavalt EVS 812 osa 6 nõuetele.

3.7. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUD ELAMUPIIRKONNAS (EVS 809-1:2002)

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

3.8. PLANEERINGU RAKENDMISEGA SEOTUD MÕJUD JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Kuna planeeringu elluviimisega kaasneb alati mingisugune mõju pinnasele, veekeskkonnale, õhukeskkonnale, floorale ja faunale, sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, siis analüüsimise antud keskkonnategureid eraldi.

Mõju pinnasele. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult mõju õuelaks kavandatud ala pinnasele, kuid hiljem tänu osaliselt pinnase väljavahetamisele ja osalisele maapinnataseme tõstmisele on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Summaarne mõju on neutraalne.

Mõju veekeskkonnale. Maa-alal põllumajanduslikku drenaažkuivendust ei ole. Lähipiirkonnas ja krundil olevad kraavid ja truupid toimivad. Sadevesi on ette nähtud hajutada ja immutada omal krundil. Liigvee kogumiseks ja maastiku ilmestamiseks võib omale krundile rajada tiike. Kuna elamute reovesi suunatakse igale krundile ette nähtud plastkogumismahutisse ning muid kahjustavaid tegureid ei ole, siis summaarne mõju on neutraalne.

Mõju õhukeskkonnale. Planeeritava ala põhiliseks õhusaaste allikateks on autoliiklus ja hoonete küte. Õhusaaste jääb mõõdukaks, kuna hoonete kütmiseks on ette nähtud elektriküte, puuküte, kergõliküte või mõni alternatiivkütteliik (nt soojuspumbad). Kavandatava sisetee müratase ei ületa normtasest väikese liikluskiruse (30km/h) ja väikese liikluse tõttu, planeeringualast põhjasuunas asuv riigimaantee jääb suhteliselt kaugele ega mõjuta müra ja õhusaastega planeeringuala.

Mõju maastikule. Planeeritud üksikelamud abihoonetega ja rajatav rohke kõrghaljastus sobib antud ümbrusse kui piirkonna olemasoleva elamuala laiendus - lähialal paiknevad rohke aiahaljastusega talu-tüüpi eluasemed, idasuunas on uuselamupiirkond. Elamuehituseks on piirkond soodne ala, rajatavad puistud loovad õdusa asumiruumi, kavandatav maastikukujundus mitmekesistab ja ilmestab olemasolevat maastikumustrit. Kavandatud taluhoonestuse-stiilis uusehitus sulandub hästi olemasoleva asumiga, on siduvaks lüliks väiksemate kruntidega elamuala ja hajaasustuse vahel. Summaarne mõju nõrgalt positiivne.

Mõju taimestikule. Planeeritav ala asub rohumaal. Olemasolev taimkate hävineb osaliselt elamukruntide hoonestusalade osas. Elamukruntidele on ette nähtud rajada ehituste vahelisele alale rohkesti uut kõrghaljastust. Summaarne mõju keskmiselt positiivne.

Mõju loomastikule. Planeeritav tegevus muudab planeeritava ala loomastiku elutingimusi. Kahepaiksete ja näriliste elualad küll kitsenevad, kuid planeeringualale rajatavad puistud soodsa elukohaks mitmetele põosalindudele, väikeulukitele ning kompenseerib muutuvat olukorda. Kuna piirdeaial on lubatud rajad ainult hoonestusalade piirile, siis jäävad ulukitele vabad liikumisalad, kõrghaljastuse rajamine pakub ulukitele varju. Summaarne mõju neutraalne.

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Elupiirkonna kujundamine lähipiirkonna keskuste lähistele toetab olevate ettevõtluspiirkondade arengut ja uute väljakujunemist. Elupaikade ja töökohtade lähedus vähendab pendelliikumist Tallinna kui suurima töökohtade/eluasumi vahel. Omavalitsusse lisandub maksumaksjaid, mis omakorda elavdab sotsiaalsfääri.

Planeeringu realiseerumisega kaasnevate keskkonnamõjutuste suurus ja ulatus ei ületa keskkonnataluvuse piire ning keskkonnakaitselisest seisukohast on kavandatav maakasutus antud piirkonnas sobiv. Terviku üldilme seisukohalt on oluline iga krundivaldaja heaperemehelik käitumine ümbritsevasse looduskeskkonda.

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatise või muu kahjulikku alale ei ole kavandatud. Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivast seadusandlusest.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamisega olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja keskkonnakaitselistest tingimustest.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituutidileping juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakautust see puudutab. Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

Vahtralehe kinnistu omanik peab tagama ligipääsutee rajamise Vahtralehe kinnistule kavandatud elamumaa kruntideni läbi Suurekivi 1 kinnistu vastavalt Suurekivi 1 kinnistu kohta koostatavale detailplaneeringulahendusele. Juhul kui Suurekivi 1 kinnistu detailplaneeringu koostamine, menetlemine ja realiseerimine viibib, tagavad Suurekivi 1 kinnistu kaasomanikud juurdepääsutee rajamise üle Suurekivi 1 kinnistu planeeringualast idasuunas oleva Suurekivi tee (72701:003:0208) jätkuna Suurekivi 1 kinnistul oleva puurkaevu juurde viiva tee pikendusena.