

MUSTLEPA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, SAUE VALD, VANAMÕISA KÜLA

KINNISMÄLESTIS: puudub

HUVITATUD ISIK: Eero Kaljuste

E-post: eero@caravanpark.ee

Tel. +372 5067491

(allkirjastatud digitaalselt)

DP KOOSTAJA:

HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs

Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

E-post: taimi.kirs@gmail.com

Tel: +372 5203279

/digitaalselt allkirjastatud/



Töö nr:

HDP-06/2020

PlanID

96453

I SELETUSKIRI		
1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2.	SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	3-5
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
4.	PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD	6
4.1.	Asukoht	6
4.2.	Pinnas	6
4.3.	Reljeef ja haljastus	7
4.4.	Hoonestus	7
4.5.	Teed	7
4.6.	Tehnovõrgud	7
4.7.	Kehtivad piirangud	7
5.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	8
5.1.	Üldised põhimõtted	8
5.2.	Krundi ehitusõigus	8-9
5.3.	Arhitektuur-ehituslikud tingimused	9-10
5.4.	Vertikaalplaneering ja sademevesi	10
5.5.	Insenertehniline lahendus	10
5.5.1.	Veevarustus	10
5.5.2.	Kanalisatsioon	11
5.5.3.	Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded	11-12
5.5.4.	Elektrivarustus	12-13
5.5.5.	Telekommunikatsioon	14
5.5.6.	Soojavarustus	14
6.	Haljastus ja keskkonnakaitselised abinõud	14-15
7.	RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	15
8.	LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE	16
9.	KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	16
10.	PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	17
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	17-18
12.	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
13.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	18

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3

Joonis_3_Tugiplaan_490x610

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_580x700

Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

III KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

2021.05.12_Ekektrilevi OÜ kooskõlastus Nr. 9387046519

2021.05.17_Huvitatud isiku kooskõlastus

2021.06.15_Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastus nr 6.2-2/29015

2021.06.21_Transpordiameti kooskõlastus nr 7.1-2/21/9792-5

2021.07.07_Päästeameti kooskõlastus nr 7.2-3.1/4886-4

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40;
 - Saue Vallavalitsuse 14.04.2021 korraldus nr 371 “Vanamõisa küla Mustlepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.”;
 - HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#))
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Saue valla jäätmehoolduseeskiri (Saue Vallavolikogu 26.09.2019. a määrusega nr 31);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
 - Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Mustlepa kinnistu 6 kinnistuks, millest 3 kinnistut kavandatakse üksikelanute ja abihoonete püstitamiseks (kinnistud suurusega alates 1,0 ha), üks transpordimaa kinnistu kavandatakse juurdepääsu tagamiseks, üks tootmismaa krunt ühise puurkaevu rajamiseks ning üks kinnistu jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega kuhu ehitusõigust ei kavandata. Tutermaa-Vanamõisa tee ja esimese planeeritava elamukrundi hoonestusala vahelisele maa-alale jäetakse ca 40 m laiune puhverala, millel paikneb kõrghaljastus. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning määratakse haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritavatele elamukruntidele kavandatakse juurdepääsutee mahasõiduga riigi kõrvalmaanteelt koos nõuetekohase überpööramis platsiga, tagades juurdepääsu naaberkinnistule (Kraaviserva).

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Vastavalt Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



--- Planeeringu ala asukoht

Planeeringuga kavandatav

--- Tiheasustusala

■ Pere- ja ridaelamumaa

■ Korterelamumaa

■ Keskusemaa

■ Tootmismaa

Üldplaneeringu kaardile on kantud reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetavate alade piirid, mis kattuvad tiheasustusega alade piiridega, samuti tähtsamad olemasolevad ning perspektiivsed ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni trassid ning rajatised vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale. Reoveekogumisaladel ning perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetavatel aladel on seaduses ettenähtud juhtudel kohustuslik nii olemasolevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanaliseerimisele. Kui reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib ajutiselt veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid, aga vastavalt Saue valla üldplaneeringule, tuleb arvestada hajaasustus tingimustega, mille kohaselt ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Kui vastavad tingimused on täidetud, siis detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Maa-alale on tagatud

Mustlepa kinnistu ja lähiala detailplaneering töö nr HDP-06/2020

juurdepääs ning hoonestamine ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse üldpõhimõtetega.

Vanamõisa piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon. Samuti jääb planeeringuala Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (2018-2029) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse. Täna asuvad lähimad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid ca 1 km kaugusel (Ojakalda teel), mille väljaehitamine osutub (arvestades Mustlepa kinnistu suurust) majanduslikult ebamõistlikuks. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on elamukruntide omanikel kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised. Veevarustus kavandatakse lahendada ühise puurkaevu baasil ning reoveelahendus krundipõhiste biopuhastite või kogumismahutite baasil. Kinnistud on ca 1 ha suurused ja sellega oleks tõenäoliselt võimalik tagada riikliku määruse nõuded biopuhastite kujadele.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Vanamõisa küla lääne osas, vahetult riigitee 11186 Tutermaa-Vanamõisa ääres, ca 2,7km kaugusel Saue linnast ja 5,6km kaugusel Keila linnast, kus paiknevad lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid.



— · — · — · — · — *Planeeringu ala asukoht*

Mustalepa kinnistu asub eemal kompaktsetest elamualadest, lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestamata maatulundusmaadega ning lähimad elamud paiknevad kinnistust ca 400 m kaugusel. Vanamõisa külakeskus jääb ca 1,5 km kaugusele.

Kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud on:

- Vanamõisa küla Uuesauna 4 (Hiietamme) detailplaneering;
- Vanamõisa küla Oja kinnistu ja lähiala detailplaneering.

4.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritava ala reljeef kulgeb maa-alal edela-kirde suunas, jäädes absoluutkõrgustelt 29.74m -28.22m vahele.

Mustlepa maaüksus, suurusega 37816m², on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega, millest haritav maa moodustab 5274m², metsamaad 31836m² ja muu maa moodustab 707m².

Katastris registreeritud metsamaast on 44% 10 aastane noorendik ja 20% on raiesmiku ala.

4.4. HOONESTUS

Maaüksusel ehitised ja rajatised puuduvad.

4.5. TEED

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11186 Tutermaa–Vanamõisa km 1,760–1,915. Juurdepääs maaüksusele on tagatud olemasolevast ristumiskohast riigiteelt km 1,770.

4.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad.

4.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitsetised kitsendused.

Kultuurmälestised riikliku registri andmetel planeeritaval alal puuduvad.

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast, seega on kõrvalmaantee 11186 Tutermaa-Vanamõisa 30m tee kaitsevöönd.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.

Planeeritav ala paikneb VANAMÕISA maaparandussüsteemi maa-alal kood 4109580020190, mistõttu on planeeringu raames olev põllumaa kuivendatud dreanaaziga.

VANAMÕISA (K-1) peakraav, avatud eesvool valgalaga kuni 10km²:

- 1m veekaitsevöönd vastavalt *Veeseadusele §118*
- 7m eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal *Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §3*

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Planeeringu eesmärgiks on:

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehnovõrkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- lahendada planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi %	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/ lahtutavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve kü. liikide järgi
1	EP	10197	72701:002:0319	-10197	Maatulundusmaa
2	EP	10032	72701:002:0319	-10032	Maatulundusmaa
3	EP	10006	72701:002:0319	-10006	Maatulundusmaa
4	MP	5574	72701:002:0319	-5574	Maatulundusmaa
5	LT	1886	72701:002:0319	-1886	Maatulundusmaa
6	OV	121	72701:002:0319	-121	Maatulundusmaa

EP- üksikelamu maa;

MP- põllumajandusmaa;

LT- tee ja tänava maa;

OV- vee tootmise ja jaotamise ehitise maa

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate Hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osa-de projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

1) vihmaveesüsteemi;

2) päikesekaitsevarjestust;

3) terrassi;

4) kaldteed ning treppi;

5) valguskasti;

6) vundamendi taldmikki;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned:

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Tulepüüvis	Parkimiskohtade arv- normatiivne/kavandata
1	10197	700	3822	II (II/I)	9m/5m	4(1/3)	EP 100	E 100	1000	TP3	3/3
2	10032	700	6163	II (II/I)	9m/5m	4(1/3)	EP 100	E 100	1000	TP3	3/3
3	10006	700	5770	II (II/I)	9m/5m	4(1/3)	EP 100	E 100	1000	TP3	3/3
4	5574	-	-	-	-	-	MP 100	M 100	-	-	-
5	1886	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-
6	121	20	121	I (-/I)	-/5	1(-/1)	OV 100	T 100	20	TP3	-

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, M-maatulundusmaa, L-transpordimaa, T-tootmismaa

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete planeerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Elamud projekteerida maksimaalselt II maapealse korrusega, abihooned I korrusega.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.
- Katusekalle: Külamiljõesse sobivam katuse kalle põhihoone puhul on 28-45kraadi. Sellest lähtuvalt on ühekorruselisel üksikelamu ja abihoone puhul lubatud katusekalle 0-35° ning katusekorrusega üksikelamul 28-45°;
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjal vaba.

- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Aiad ja piirded

Piirdeaedu võib rajada vastavalt detailplaneeringus määratule. Piirdeaiaid ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 meetrit. Lubatud kasutada puitlipp-, varbmetall- või metallvõrkaeda. Läbipaistmatuid plankaedu ei ole lubatud rajada.

Teed ja platsid

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud olemasolevast ristumiskohast riigiteelt 11186 Tutermaa-Vanamõisa km 1,770.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõisted“. Teede projekteerimise lähtetasemeks on rahuldav (R) ja tee projektkiiruseks 40km/h. Kahekordselt tardkivikillustikuga kuumpinnatud kergkatendiga juurdepääsutee rajatakse laiusel 4,0m + peenrad 0,5m. Juurdepääsutee lõpus on ümberpööramisplats 12x12m ning lisaks on tagatud juurdepääs naaberkinnistule (Kraaviserva). Teedeäärsed haljasalad on vajalikud nii tehovõrkude paigutamiseks kui ka lume vallitamiseks.

Teede katetena krundisiseselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa.

Detailplaneeringus on kavandatud 3 parkimiskohta elamumaa krundil.

Detailplaneeringu teele ristumisel kõrvalmaanteega 11186 Tutermaa-Vanamõisa on kantud joonisele nähtavuskolmnurk „Peatu ja anna teed“ 10mx190m. Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

5.4. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5m. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Vältides vee valgumist naaberkinnistutele on sademevesi ette nähtud juhtida krundi haljasalale, kus see immutada. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk.

5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krundi läbivate tehovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet asukohapõhiselt anda nõusoleku seda maad tehovõrkude paigutuseks kasutada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on elamukruntide omanikel kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised.

5.5.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 0.9m^3/d$. Veevarustus on lahendatud planeeritava puurkaevu baasil.

5.5.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 0,9m³/d. Planeeritava elamumaa krundi juurde on ette nähtud reovee kogumine klaasplastkogumismahutisse min. 8m³ või biopuhastite baasil. Reovee lahendus täpsustatakse edaspidise töö käigus.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 31 „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ §5 omapuhasti rajamise nõuded.

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

- 1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral;
- 2) septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- 3) omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisala;
- 4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes alla nõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Omapuhastis tekkiv ja suublasse juhitud heitvesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) nõuetele. Määruse nr 61 § 8 lõike 1 punktis 4 on kehtestatud, et kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

5.5.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine

- (1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.
- (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.
- (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.
- (5) Naaberkiinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoonete puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

- 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
- 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Kuna detailplaneeringuga kavandatud kolm elamumaa krunti on moodustatud hajaasustus tingimustel, siis vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtu kohta. Vajalik kustutusvesi $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul tagatakse planeeringu alast ca 1.75km kaugusel paiknevatest tuletõrjehüdrantidest:

- Pistriku tee tupiktee lõpus olevast tuletõrjehüdrandist;
- Vabaõhukeskuse tee 20 maaüksuse parkla ääres olevast tuletõrjehüdrandist.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.5.4. ELEKTIVARUSTUS

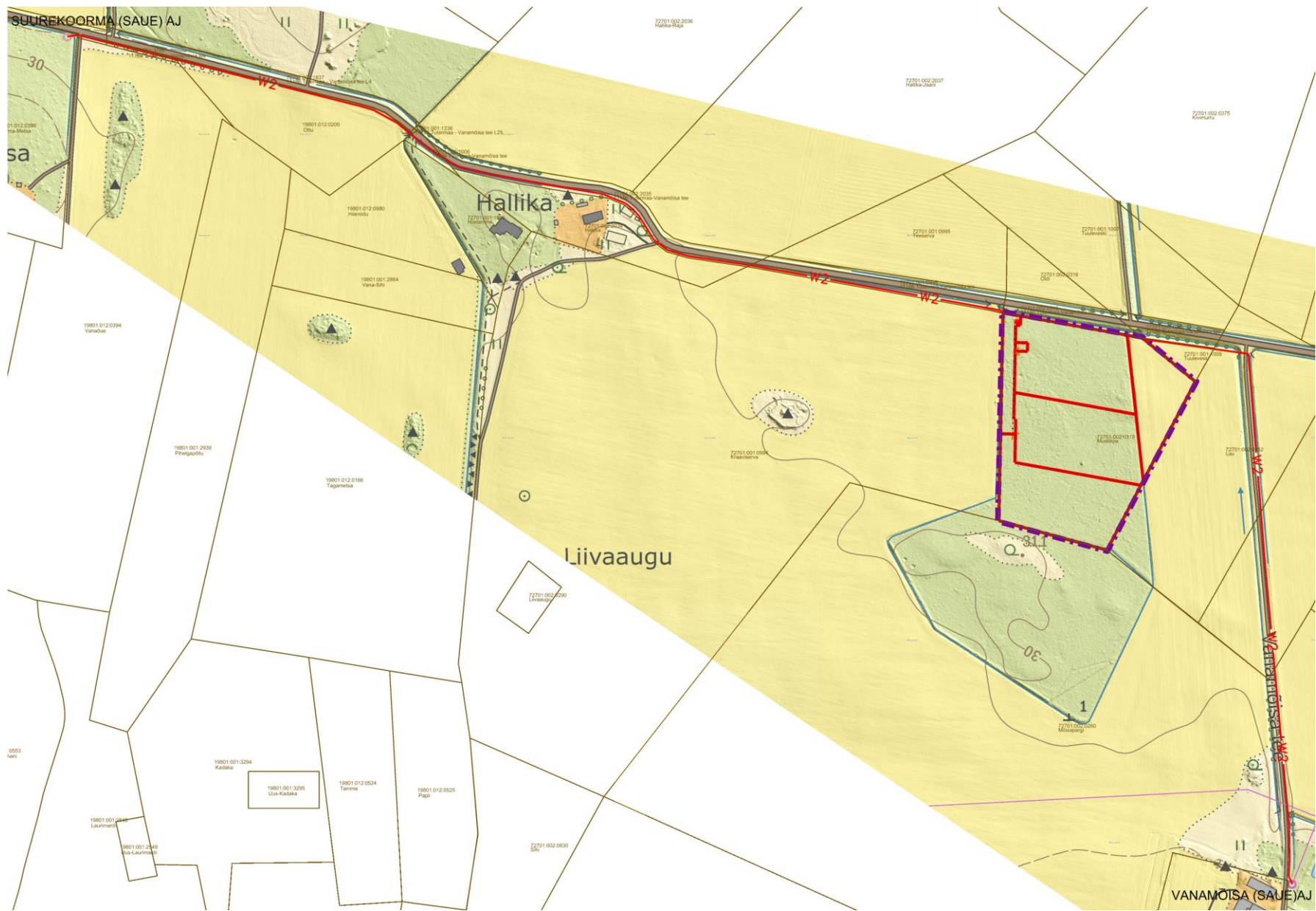
Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 374078 22.04.2021, kehtib kuni: 22.04.2023.

Detailplaneeringu alale on planeeritud koht uuele komplektalajaamale. Uue alajaamade toide on planeerida 10 kV maakaabelliiniga Vanamõisa:(Saue) ja Suurekoorma: (Saue) alajaamadest. Suurekoorma: (Saue) alajaamast planeeritud uue 10kV maakaabelliini kulgemisel Ottu katastriüksuse (katastritunnusega 19801:012:0200) piiril tuleb seada 2m servituut Elektrilevi OÜ kasuks. Vanamõisa: (Saue) alajaamast planeeritud uue 10kV maakaabelliini kulgemisel mööda Vanamõisa tee ida külge tuleb seada 2m servituut Elektrilevi OÜ kasuks alljärgnevatele kinnisasjadele:

- Saue vallas Vanamõisa külas Tuuleveski katastriüksus (katastritunnusega 72701:001:1009);
- Saue vallas Vanamõisa külas Lau katastriüksus (katastritunnusega 72701:002:0252);
- Saue vallas Vanamõisa külas Tammearu katastriüksus (katastritunnusega 72701:002:0821);
- Saue vallas Vanamõisa külas Mõisapargi katastriüksus (katastritunnusega 72701:002:0260).

Detailplaneeringu alal objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilpide toide on planeeritud uuest kompleksalajaamast.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimisel arvestada võimalusega päikeseenergia tootmisega, mis võimaldaks paigaldada kahesuunalise elektriarvesti omatoodetud elektrienergia müügiks.



Planeeritava 10kV maakaabli kulgemise joonis

5.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga.

5.5.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada elektrikütet, pelletikütet, maasoojuspumpa, õhk-vesi soojuspumpa, päiksepaneeli vms. Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.



Soojavarustuseks kruntidel võib rajada soojuspuurauke. Soojuspuurauk on võimalik puurida majast 2 m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Puuraugud on lubatud antud detailplaneeringu alal sügavusega 50-60m ja 200m² eramu küttevajaduse katmiseks on vaja puurida 5 puurauku.

6. HALJATUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid.

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes KEHJS § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue Vallavalitsus leiab, et Mustjala ja lähiala detailplaneeringu korral ei ole tarvis algatada KSH-d, sest nimetatud planeeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kolme üksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsilupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu ebapiisava kaitstusega põhjaveega alaga. Piirkonnas puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon. Veevarustus tuleb lahendada rajatava puurkaevu baasil. Majandusveed juhitakse perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kogumismahutisse või biopuhastisse (viimasel juhul tuleb esitada pinnase uuring koos vastava ala vastutava pädeva spetsialisti seisukohaga immutamise võimalikkuse kohta). Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki.

Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Jäätmed.

Jäätmed tuleb koguda liigiti.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja küllastajatele märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjadega. Bioloogiliselt lagunevad köögijäätmed tuleb kompostida oma kinnistul asuvas kinnises kompostris või kasutada eraldi biojäätmete konteinerit.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügikonteinerite paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

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

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuväheriski tase.

Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus. Sama kehtib ka passiivse suitsetamise korral. Seega on lihtsaim abinõu radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks suitsetamise piiramine.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne.

Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimismõõtmistes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmete tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. **Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 Radoon ja selle allikad järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.**

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

8. *LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE*

Autoliiklusest tingitud müra, kui ka vibratsioon tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne). Väikestel kiirustel ja siledal teel, kus konarused puuduvad, sõitev sõiduk ei mõjuta oluliselt müra ja vibratsiooni taset.

Keskonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestab müra normtasemed. Müra normtasemete sätestamisel on lähtutud ajaperioodist, müraallika liigist, müra iseloomust ja hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11186 Tutermaa-Vanamõisa km 1,760-1,915. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on vaid 221 autot.

Tuginedes varasemate tööde autoliiklusest tuleneva müra hindamisele liiklussagedusel 2324 autot ööpäevas, kus müra ei ületa piirväärtust teest 33m kaugusel.

Hoone planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Siseruumide kaitseks saab müra vähendamiseks kasutada hoonete rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Kõige müratundlikumad ruumid nagu nt magamistoad tuleks võimalusel planeerida planeeringuala teedest vastas küljele.

Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon

Autoliiklusega kaasnevad lisaks helilistele võngetele ka madalasageduslikud võnked, mida nimetatakse vibratsiooniks (10-200 Hz). Vibratsioon levib nii õhus kui maapinnas ning viimase korral sõltub pinnase materjalist. Sõltuvalt pinnasetüübist on vibratsiooni levimine maapinna kaudu erinev. Tihedad pinnased summutavad paremini vibratsiooni. Maapinna tihedamad osad nõrgendavad vibratsiooni levimist oluliselt kiiremini kui vahetihedad pinnaseosad.

Üldiselt ei põhjusta tavaline transpordist tulenev vibratsioon terviseprobleeme, kuid võib kahjustada hooneid. Hoone vundamentide ja kandekonstruktsioonide täpsemad lahendused antakse hoone projektis. Et vähendada vibratsiooni levikut hoones, tuleks hoone projekteerimisel kasutada soovitatavalt massiivseid konstruktsioone.

Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütusest, keskmisest kiirusest ning liikluse sujuvusest. Planeeringuala õhusaaste leviku piiramiseks tuleb riigitee 11186 Tutermaa-Vanamõisa äärne olemasolev kõrghaljastus säilitada kogu tee kaitsevööndi ulatuses, mis takistavad õhusaaste levimist õue alale.

Riigitee omanik on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

9. *KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD*

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

10. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 3) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Transpordiameti nõuded detailplaneeringu realiseerimiseks:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.
 - Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
 - Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet asukohapõhiselt anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

Vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti 15.06.2021 nr 6.2-2/29015 kirjas välja toodule tuleb, tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1, esitada maaparandusehitise ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks.

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

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

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Vanamõisa küla Mustlepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja kinnistu omaniku vahel 9. aprillil juunil 2021. aastal sõlmitud nr 12-2.14/9/2021 lepingu alusel. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, sh juurdepääsutee ning tehnovõrgud, st elektrivarustuse, ühise puurkaevu koos veetrassidega planeeritavate elamukruntideni ning nõuetekohase tuletõrjeveemahuti detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. Arendaja on kohustatud transpordimaa krundi tasuta üle andma Saue vallale enne detailplaneeringu kohasele esimesele elamuhoonetele ehitusloa taotlemist. Vallal on õigus jätta detailplaneeringukohasele hoonetele ehitusload väljastamata, juhul kui Arendaja poolt ei ole täidetud eelnimetatud kohustused, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Ostjate informeerimine tule fikseerida kinnistute ostu-müügilepingutes.

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3

Joonis_3_Tugiplaan_580x680

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_680x820

Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

III KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Koostöötegijad				
Jrk nr	Isik kellega on detailplaneering koostöölalstatud	Koostöölalstuse nr ja kuupäev	Koostöölalstuse täielik äraakiri	Projekteerija märkused koostöölalstaja tingimuste täitmise kohta
1	Põllumajandus- ja Toiduamet SULEV TAUL Juhtivspetsialist	15.06.2021 nr 6.2-2/29015	Põllumajandus- ja Toiduamet koostöölalstab planeerimisseaduse § 17 lõige 2 punkt 3 alusel Mustlepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgmisel tingimusel: Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitise ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toiduametile koostöölalstamiseks. Juhime tähelepanu asjaolule, krunt nr 4 on kuivendatud drenaažiga, mille olemasolu peab kajastuma ka seletuskirjas ja tehovõrkude joonisel.	Seletuskirja p.9 alla lisatus koostöölalstus tingimus. Krundi pos. 4 osas on topogeodeetilisele alusplaanile kantud kuivendusdrenaaž. Seletuskirjas p.4.7 on välja toodud, et planeeritav ala paikneb VANAMÕISA maaparandussüsteemi maa-alal kood 4109580020190, mistõttu on planeeringu raames olev põllumaa kuivendatud drenaažiga.
2	Päästeamet Allvar Väli Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor	07.07.2021 nr 7.2-3.1/4886-4	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja Planeerimisseaduse § 133 lg 1 alusel koostöölalstab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Allvar Väli Hirundo OÜ poolt koostatud Mustlepa kinnistu detailplaneeringu tuleohutuseosa	Koostöölalstatud digitaalselt
3	Transpordiamet Marek Lind juhtivspetsialist taristu teenuste osakond	21.06.2021 nr 7.1-2/21/9792-5	Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Koostöölalstus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast.	Seletuskirjas p.9 kajastatud Transpordiameti poolt välja toodud planeeringu elluviimist kajastavad punktid.

Kaasatavad				
Jrk nr	Isik või asutus kellega on koostööd tehtud	Arvamuse esitamise nr ja kuupäev	Arvamuse täielik ära kiri	Projekteerija märkused arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1	Elektrilevi OÜ Marge Kasenurm	Nr. 9387046519 12.05.2021	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Kooskõlastatud digitaalselt
2	Huvitatud isik Eero Kaljuste	17.05.2021	-	Kooskõlastatud digitaalselt