



KMK Studio OÜ
Virmalise 5, Tallinn
tel. 5643889
EP 10939407-001

TÖÖ: 2110

TELLIJA: Elle Rajandu

Plan ID: 108552

Valingu küla Tombu kinnistu ja lähiala DETAILPLANEERING

Projekti juht

Mari Kallas
+372 5643889
mari@kmkstudio.eu

2022

SISUKORD

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	4
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal	4
1.2.4 Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud kavad	4
1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	4
1.2.6 Tehnilised tingimused	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE).....	5
4. PLANEERINGUS KAVANDATU.....	5
4.1 Vastavus üldplaneeringule	6
4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	6
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	7
4.4 Keskkonnakaitse.....	7
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	8
4.4.2 Haljastuse ja heakord.....	8
4.4.3 Jäätmekäitlus	8
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus.....	8
4.5.1 Nõuded kvartali siseteede projekteerimiseks.....	10
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4.7 Tuleohutusnõuded.....	10
4.8 Elamute soojavarustus	10
5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	11
5.1 Vee- ja kanalisatsiooni ühendused	11
5.2 Veevarustus.....	11
5.3 Tuletõrje veevarustus	11
5.4 Reovee kanalisatsioon	11

5.5 Saju-, pinna- ja dreneaživesi	12
5.6 Muud tingimused.....	12
5.7 Elektrivarustus	12
5.8 Tänavavalgustus.....	12
5.8 Sidevarustus.....	13
6. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA	13

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01	M 1:2000
Tugiplaan leht 02	M 1:1000
Detailplaneeringu põhijoonis leht 03	M 1:1000
Tehnovõrgud	M 1:1000

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Kinnistu omaniku Elle Rajandu taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.

Saue Vallavalitsuse 9. veebruari 2022 korraldus nr 141 „Valingu küla Tombu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.“

Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 26. jaanuaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/2/2022)

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad

- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering

1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal

Kehtivad planeeringud puuduvad

1.2.4 Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud kavad

Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026

Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud Geodeesia Partner OÜ poolt aprillis 2020 töö nr 36-20

1.2.6 Tehnilised tingimused

Transpordiameti kiri 07.03.2022 nr 7.2-2/22/3697-2 *Seisukohtade väljastamine Tombu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks*

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 380369

AS Kovek tehnilised eeltingimused Valingu külas Tombu kinnistu kavandatava arenduse kohta ÜVK osa koostamiseks

Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35290700

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Valingu külas riigi kõrvalmaantee 11117 Valingu-Jõgisoo tee ja Ööbiku tee vahelisel maa-alal. Kinnistu on hoonestamata. Tegemist on endise põllumaaga ja kinnistul ei ole kõrghaljastust. Lähinaabruses on hoonestud elamumaid ja hoonestamata maatulundusmaid.



Foto Maa-ameti fotolaost

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE)

Planeeritava ala kontaktvööndina on arvestatud planeeritava kinnistu lähiümbrust, kus asuvad põhiliselt pereelamud. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobib ümbruskonnas välja kujunenud hoonestusstruktuuriga.

Teeninduseks vajalikud sotsiaalobjektid asuvad Saue ja Keila linnas.

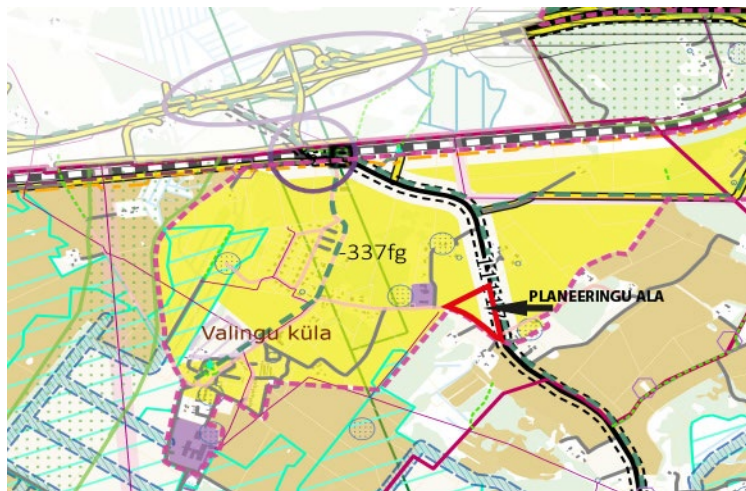
4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Tombu kinnistu 15-ks elamu,- sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus üksikelamute, kahe korteriga elamu ja ridaelamu püstitamiseks. Kokku moodustatakse detailplaneeringuga 8 elamukrunti, millest 6 elamukrunti on ette nähtud üksikelamute püstitamiseks, üks elamukrunt kahe korteriga elamu ja üks ühe ridaelamu (3 boksiga) püstitamiseks. Lisaks planeeritakse viis transpordimaa krunti, millest üks krunt kavandatakse planeeringualale juurdepääsutee rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteega, kolm transpordimaa krunti moodustatakse planeeringualaga piirneva Ööbiku tee äärde, kuhu rajatakse jalgratta- ja jalgteed ja üks transpordimaa krunt moodustatakse 11117 Valingu-Jõgisoo riigitee äärde, kuhu on võimalik perspektiivis kavandada kergliiklustee, mille väljaehitamise kohustust arendajale ei ole määratud. Riigitee äärde kergtee väljaehitamist korraldab tulevikus Saue vald. Lisaks kavandatakse kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste

mänguväljaku rajamist. Tombu kinnistule kavandatakse juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Ööbiku teelt). Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 2,1 ha.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala tiheasustusalas ning maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud üldplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt

- tupiktänavaid reeglina ei kavandata;
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral peab üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%;
- uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Korteralamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised;
- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200–2400 m² ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000-3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
- Üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25% .

Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.

4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Kruntide ehitusõigused on antud põhijoonise tabelis

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Üksikelamu krundile võib rajada kuni kahe maapealse korrusega elamu, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 9 m ja kaks ühekorruselist abihoonet (autode varjualune, kuur, jalgrattahoidla ja muud analoogsed mitteiluruumid) hoone kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 5 m;

Kaksikelamu krundile võib rajada lisaks elamule (kõrgus planeeritud maapinnast 9 m) ka kaks abihoonet kõrgusega kuni 5 m.

Ridaelamu krundile võib rajada ühe kolme boksiiga elamu, abiruumid näha ette elamu mahus, abihooned mitte kavandada (sh kasvuhooned). Ridaelamu bokside vahele võib ette näha kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest).

Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi, krohvi, keelatud on ehitada ümarpalkhooneid ja kasutada hoonete viimistluses immiterivaid materjale

Lubatud katusetüüp: kalle 5 – 35°

Elamu ja abihooned peavad moodustama krundil ühtse terviku ja piirkonda sobima

Keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

Kruntide piirde

Krundi piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirdeid lahendada hoone ehitusprojekti (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku). Keelatud on piirdeaiaks kasutada tihedat plankaeda.

Detailplaneeringuga kavandatud kinnistutest piirnevad perspektiivse riigitee äärsel kergliiklustee krundiga kinnistud pos 1, 2, 3, ja 5 ning üldmaa sihtostarbega kinnistu pos 4. Nendele elamukruntidele näha ette krundi maantee poolsele osale läbipaistvad metallist piirdeaiad. Pos 1 kinnistule kavandada piirde detailplaneeringu põhijoonisel näidatud riigitee ristmiku nähtavuskolmnurga piirile.

Kruntidele projekteeritavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.

4.4 Keskkonnakaitse

Planeeringuga ette nähtud elamukvartali rajamine ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

Saue Vallavalitsus leiab detailplaneeringu algatamise korralduses, et Tombu kinnistu 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 keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute püstitamise 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 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, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud detailplaneeringu koostamise käigus. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamist.

Planeeringu ala asub üksikelanute piirkonnas. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelanute ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju olemasolevale.

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Tänavamaale (transpordimaadel) peab vajadusel drenaaži või sadeveetorustiku projekteerima koos eelvoolu torustiku/kraavitusega. Krundisiseselt nähakse ette sadevete immutamine pinnasesse. Hoonete ja teede projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele ja teemaale.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Projekteeritav alal puudub kõrghaljastus, tegemist on endise põllumaaga. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule - tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud võimalikuud puude asukohad.

4.4.3 Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Detailplaneeringu ala paikneb kahe tee ristumiskohas, üks tee külgnev tee on riigitee nr 11117 Valingu-Jõgisoo km 1,5 - 1,73. Teine külgnev tee on munitsipaalomaduses olev Ööbiku tee (kohalik tee 7270349). Planeeritav kolmnurkne ala paikneb ühe küljega riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele on kantud Ehs § 71 kohane tee kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise sõidutee välimisest servast. 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.

Juurdepääs planeeritavale elamukvartalile on ette nähtud Ööbiku teelt.

Joonisel on näidatud nähtavus kolmnurk riigiteele. Riigiteel on liikumiskiiruseks arvestatud 70 km/h ja Pääsukese teel 50 km/h

Detailplaneeringu ala parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 3 autot iga üksikelamu krundi kohta ja 4 autot kaksikelamu krundi kohta ning 6+2 (külaliste) autot ridaelamu kohta.

Asfaltbetoonkattega kergliiklustee on planeeritud Ööbiku tee poolsele alale ja tee kaugus sõiduteest oleneb sidekaabli asukohast, sest sidekaabli omanik ei luba kergliiklusteed planeerida Ööbiku tee ääres oleva sidetrassi peale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamist (vastav klausel on fikseeritud halduslepingus). Põhijoonisele on kantud hoonestusala kaugused riigitee katte servast (ühtivad riigitee kaitsevööndiga).

Planeeringu koostamisega on ette nähtud, et riigitee ääres asuvatele elamukruntidele istutatakse kaitsehaljastus – okaspuud, mis summutavad maantee müra, vibratsiooni ja õhusaaste. Täpsem istutus antakse elamu projektis, soovitatav on elamud paigutada lühima küljega maantee poole. Samuti projekteerida elamute tee poolsed aknad kolme kihiliste klaaspakettidega.

Projekteerimisel tuleb tagada

- hoonetel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB).
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Detailplaneeringuga kavandatud kinnistutest piirnevad riigiteega kõrval oleva kergtee jaoks reserveeritud transpordimaa kõrval elamumaa sihtostarbega kinnistud pos 1, 2, 3, ja 5 ning üldmaa sihtostarbega kinnistu pos 4. Vastavalt Transpordiameti kirjale nr 7.2-2/22/3697-6 on kruntidele pos 2, 3, 4 ja 5 lubatud kavandada piirded riigitee äärde riigitee kaitsevööndisse vähemalt 1 m kaugusele kinnistute riigitee poolsetest piiridest; pos 1 kinnistule on lubatud kavandada piirde riigitee kaitsevööndisse planeeringu põhijoonisel (Leht 03) näidatud riigitee ristmiku nähtavuskolmnurga piirile.

Riigitee nr 11117 Valingu- Jõgisoo tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

2. Transpordiamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeringuga kavandatud leevendusmeetmeid riigitee liiklusest tulenevate häiringute (müra, õhusaaste, vibratsioon) mõju vähendamiseks.

3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitse-vööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

4.5.1 Nõuded kvartali siseteede projekteerimiseks

Teed projekteerida elamukvartalisse asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) katendi laius vähemalt 4,6 m.

Detailplaneeringualal ette nähtud jalgratta- ja jalgteed projekteerida asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit), teekatte minimaalse laiusega 2,5 m.

Kvartali teed ja kergliiklusteed projekteerida koos LED-optilise tänavavalgustusega.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri määrus 07.04.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1:Eelprojekti seletuskiri

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, hoonete kasutusviis I.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

Tuletõrje vesi 10 l/sek saadakse kvartali keskele planeeritud tuletõrje veevõtu kohast.

4.8 Elamute soojavarustus

Elamute kütte on planeeritud keskkonnale sõbralike küttesüsteemide kasutamisega. Eelistada võiks õhk-õhk või vesi-õhk kombineeritud küttesüsteeme, kuid tuleb arvestada, et hoone fassaadile

paigutatavad soojuspumpade välimoodulid ei häiriks müraga naaberelamuid ja nende õuealaid. Ridaelamu puhul paigutada välimoodulid tänavapoolsele küljele. Vajadusel tuleb koostada müra modelleerimine.

Vertikaalset maakütte süsteemi ei ole soovitatav projekteerida, horisontaalse maakütte süsteemi projekteerimisel arvestada krundi geoloogiat ja võimalikku ohtu põhjavee režiimile.

5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud uute tehniliste tingimuste alusel.

5.1 Vee- ja kanalisatsiooni ühendused

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa on lahendatud vastavalt Saue valla vee-ettevõtja AS Koveki poolt on väljastatud tehnilistele eeltingimustele Valingu külas Tombu kinnistu kavandatava arenduse kohta ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks 22.09.2020.

Detailplaneeringus on ÜVK võrkude planeerimisel on juhitud Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast ning arvestatud Valingu küla olemasolevate ÜVK võrkudega. Elamukvartali ühenduskoht on ÜVK võrkudega on ette nähtud Ööbiku tee 5 kinnistu kohal, kuhu on välja ehitatud As Koveki survekanalisatsioon ja veetrass.

5.2 Veevarustus

Elamukvartali veevarustus on ette nähtud olemasolevast veetorustikust De 75 mm Ööbiku tee 5 juures, kust alates on planeeritud veetorustik De 75 mm piki Ööbiku tee äärset kuni arendusalani ja sealt edasi Tombu planeeringu alale. Planeeringu alale on ette nähtud tänava maale veevõrgu jaotustorustik ja kinnistute liitumispunktid ca 0,5 – 1,0 m krundi piirist.

Elamukvartalile planeeritud maksimaalne ööpäevane veetarbimine Q_{max} , $d = 135 \cdot 50 \cdot 1,1 = ca 7,4$ m³/ööp. Külma vee arvutuslik vooluhulk $Q_a = 0,96$ l/s.

Ridaelamul on ette nähtud igal boksil eraldi liitumispunkt - maakraan kinnistu sees.

Vee torustikud on planeeritud ühises kaevikus isevoolse kanalisatsiooniga väljaspoole sõiduteede asfaltbetoonkatte ala.

Veetrassi pikkus liitumispunktist kuni planeeringualani on ca 425 meetrit. Veetrass kulgeb mööda munitsipaal omaduses olevat Ööbiku tee kinnistut väljaspool asfaltbetoonkatet.

5.3 Tuletõrje veevarustus

Välimine tuletõrje veevarustus (10l/sek) on lahendatud krundil nr 14 planeeritud veemahuti baasil.

5.4 Reovee kanalisatsioon

Tombu kinnistu planeeringuala reovee ärajuhtimine on planeeritud Ööbiku tee ääres olemasolevasse AS Koveki survekanalisatsiooni torustikku. Planeeritava kanali survetorustiku kogupikkus ca 520 m, millest ca 425 m lõik piki Ööbiku tee äärt tuleb rajada puurimise meetodil ühiselt veetorustikuga.

Elamukvartalisse on planeeritud reovee ülepumpala (RVP), elamukvartali teenendamiseks, kuid saab võimaldada lähinaabritele ühendust. Järgmistes projekteerimise etappides tuleb arvestada kuni 30% RVP võimsuse varuga.

Detailplaneeringuala iseoolne tänavakanalisatsioon on ette nähtud paralleelne ja samas kaevikus veevarustuse tänavavõrgu torustikuga. Kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, pinna- ja дренаazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

5.5 Saju-, pinna- ja дренаazivesi

Kuna tegemist on väikeelamute kvartaliga, kus hoonestus koosneb üksikelamutest ja ühest ridaelamust on sademevee immutamine ette nähtud krundi pinnasesse.

5.6 Muud tingimused

Detailplaneeringu ja lähiala VK võrkude väljaehitamiseks tuleb koostada eraldi projekt, milleks taotleda AS Kovek-ilt uued tehnilised tingimused peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

Üldjuhul AS Kovek kinnistuväliseid tehnorajatisi edasiseks majandamiseks välja ei osta, omanik on kohustatud kõik VK torustikud-rajatised rajama omal kulul ja soovi korral andma need tasuta üle AS Kovek-ile enne teenuslepingu sõlmimist. Eraldi liitumistasu ei rakendata.

5.7 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 380369.

Planeeringu ala elektrienergia varustamine on planeeritud rekonstrueeritava alajaama töökoja: (Turba) baasil. Alajaamast on planeeritud elamukvartali objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid, mis kulgevad piki Ööbiku teed. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Järgmises projekteerimise etapis näha ette hoone elektritoide liitumiskilbist maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Elektri kaabel on planeeritud Ööbiku tee maaüksusele väljapoole asfaldi pinda.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.8 Tänavavalgustus

Planeeringualale on kvartali sisetänav ja Ööbiku tee äärde planeeritud tänavavalgustuse jaoks elektri kaabel.

Valgustuspostide planeeritud asukohad on märgitud joonisel, kuid postide täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus.

5.8 Sidevarustus

Piirkonnas puudub võimalus liituda kaasaegse Telia kaabelvõrguga. Alternatiivvariandina pakub Telia interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil. Tingimus on antud AS Eesti Telekom Telekommunikatsioonialastele tehnilistels tingimustele Nr 35290700.

Samades tingimustes on antud käitlemisjuhise planeeritava kinnistul paikneva Telia sidekaabli TPP20x2 kohta. Planeeritav kergliiklustee on ette nähtud nii, et seda ei rajataks olemasoleva kaabli peale. Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabli kaitsevöönd 1+1 m.

Kergliiklustee rajamisel arvestada Telia sidekaabli asukohaga ja enne tööde algust teostada Telia järelvalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@bottel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatise kaitsmiseks. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

6. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA

Valingu küla Tombu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel (edaspidi nimetatud Pooled) 26. jaanuaril 2022 aastal sõlmitud ((nr12-2.14/2/2022) Halduslepingu ja Kokkulepete alusel.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu planeeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arendaja kohustused Halduslepingu ja Kokkulepete alusel

3.2.1 Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama Detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.

3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsuteed koos jalgratta- ja jalgteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.

3.2.3 Arendaja kohustub projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja siseteed (katendi laius vähemalt 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema Detailplaneeringualal peale-mahasõiduga Ööbiku teele, vastavalt (Kokkuleppe lisa nr 1, märgitud pos nr 13) asukohas ja ulatuses.

3.2.4 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit) jalgratta- ja jalgteed, teekatte minimaalse laiusena 2,5 m, k.a jalgratta- ja jalgteed Ööbiku tee ääres koos LED-optilise tänavavalgustusega (vastavalt Kokkuleppe lisa nr 1 asukohas ja ulatuses, märgitud pos nr 10, 11, 12 ja 13).

3.2.5 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Arendaja on kohustatud planeeringualale kavandama avaliku ruumi (sotsiaalmaa krundid, Kokkuleppe lisas nr 1 märgitud pos nr 4 ja 14), millest ühele krundile (pos nr 4) rajab oma kuludega laste mänguväljaku (minimaalse maksumusega kokku 25 000.- eurot). Planeeringu koostamise käigus muudeti laste mänguväljaku asukohta. Mänguväljak rajatakse põhijoonisel märgitud (pos nr 14) kinnistule.

3.2.6 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Arendaja kohustub täitma punktis 3.2.5 nimetatud mänguväljaku rajamise kohustuse hiljemalt selleks ajaks, kui planeeringualale on väljastatud 50% hoonete ehituslubadest.

3.2.7 Arendaja kohustub Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale koheselt pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga. Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta Detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata.

3.2.8 Arendaja on kohustatud peale Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikele piirkonna vee-ettevõtjale AS Kovek ning muud Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatise tuleb Arendajal ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele.

3.2.9 Pooled lepivad kokku, et Arendaja kohustub kõiki punktis 3.2 loetletud tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt Detailplaneeringus ettenähtud Avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

3.2.10 Arendaja on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles siis, kui Arendaja poolt on täidetud elamute ehituslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehniline infrastruktuur ja nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei väljasta.

3.2.11 Pooled lepivad kokku, et kui Arendaja soovib taotleda elamukruntide lahtimõõdistamist ning hoonete ehituslube enne Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi rajatiste valmishitamist, siis on Arendajal võimalus tagada rajatiste valmishitamist deposiidiga. Vastavalt Arendaja poolt tellitud ja Valla poolt heaks kiidetud kalkulatsioonile deponeerib Arendaja summa koos 10% reserviga Valla kontole ning Vald väljastab hoonete ehitusload. Deposiidiga tagatud ehitustööd teostab Arendaja ise paralleelselt hoonete ehitamisega ning taotleb Vallalt järk-järgult deposiidi vabastamist, vastavalt Arendaja poolt tegelikkuses teostatud töödele ja nende maksumusele. Deposiidist vabastamise aluseks on infrastruktuuri rajatiste väljaehitamisel tööde tellija (Arendaja), ehitaja ja järelevalveinseneri poolt allkirjastatud vastuvõtuakt, mis esitatakse Vallale koos osalise deposiidi vabastamise taotlusega.

Vallal on õigus jätta Detailplaneeringu kohasele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui Arendaja poolt ei ole täidetud käesoleva Kokkuleppe punktis 3.2.1-3.2.11 nimetatud kohustused, mis on Arendaja ja Valla vahelisel Kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.

11117 Valingu-Jõgisoo riigitee äärde planeeritakse transpordimaa krunt, kuhu on võimalik perspektiivis kavandada kergliiklustee, mille väljaehitamise kohustust arendajale ei ole määratud. Riigitee äärde kergtee väljaehitamist korraldab tulevikus Saue vald.

Lisaks on kokku lepitud

Transpordimaade krundid (4tk), mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks võõrandatakse arendaja poolt peale teede väljaehitamist ja kasutusloa saamist tasuta Saue vallale.

Valingu- Jõgisoo tee äärde planeeritud kergliiklustee transpordimaa (põhijoonisel märgitud pos nr 15) võõrandab arendaja tasuta vallale koos detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksustega vastavalt halduslepingus toodud punkti 3.2.7 tingimustele.

Seletuskirja koostas

Mari Kallas
/allkirjastatud digitaalselt/

VALINGU KÜLA TOMBU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk. nr	Kooskõlastav INSTANTS	Kooskõlastuse nr ja kuupäev/ Kooskõlastuse kehtivuse lõpp	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 36403691 26.04.2022 Kooskõlastus kehtib kuni 25.04.2023	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. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotlelda	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	

			<p>hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</p> <p>Kooskõlastuse andis: Telia Eesti AS volitatud esindaja Arvo Sepp e-post: Arvo.Sepp@boftel.com telefon: 6402650</p>		
2	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 9273185262 25.04.2022	<p>Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt * Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Kooskõlastuse väljastas</p> <p>Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i></p>	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	
3	AS Kovek	06.juuni 2022	<p>Heldi Habel Projektijuht <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i></p>	Digiallkirja kinnitusleht kõikides kaustades	

4	Tombu kinnistu omanikud Rivo Rajandu Elle Rajandu	25.04.2022 26.04.2022	<i>/allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht kõikides kaustades	
5	Päästeamet	05.07.2022 nr 7.2-3.1/4202-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel Päästeameti Põhja päästeskuse ohutus- järelvalve büroo inspektor Martin Õunapuu kooskõlastab KMK Stúdio OÜ poolt koostatud Harju maakond, Saue vald, Valingu küla, Tombu kinnistu ja lähiala detail- planeeringu tuleohutusosa. <i>/allkirjastatud digitaalselt/ Martin Õunapuu Ohutusjärelvalve büroo inspektor</i>	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	
7	Transpordiamet	06.09.2022 nr. 7.2-2/22/3697-6	Tombu kinnistu detail- planeeringuga piirdeade kavandamisest riigitee äärde Tombu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud kinnistutest piirnevad riigiteega elamumaa sihtostarbega kinnistud pos 1, 2, 3, ja 5 ning üldmaa sihtostarbega kinnistu pos 4. Planeeringuga kavandatud kinnistutele pos 2, 3, 4 ja 5 lubame kavandada piirded riigitee äärde riigitee kaitse- vööndisse vähemalt 1 m kau- gusele kinnistute riigitee poolsetest piiridest; pos 1 kin- nistule lubame kavandada piirde	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri kõikides kaustades	Tingimused sisse viidud DP seletuskirja p.4.3 ja 4.5

			<p>riigitee kaitsevöödnisse planeeringu põhijoonisel (Leht 03) näidatud riigitee ristmiku nähtavuskolmnurga piirile. /allkirjastatud digitaalselt/ Tuuli Tsahkna peaspetsialist projekreerimise osakonna taristu kooskõlastuse üksus</p>		
8	Transpordiamet	24.10.2022 nr. 7.2-2/22/3697-8	<p>Tombu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu korduv kooskõlastamine Planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kõik planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 2. Transpordiamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeringuga kavandatud leevendusmeetmeid riigitee liiklusest tulenevate häiringute (müra, õhusaaste, vibratsioon) mõju vähendamiseks. 3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiamet menetlusse. 	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri kõikides kaustades	Tingimused varem sisse kantud DP seletuskiri p.4.5

			/allkirjastatud digitaalselt/ Tuuli Tsahkna peaspetsialist projekreerimise osakonna taristu kooskõlastuse üksus		
--	--	--	---	--	--

Projekti juht

arh. Mari Kallas