

# KÖITE SISUKORD

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....</b>	<b>5</b>
<b>2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....</b>	<b>6</b>
<b>3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>7</b>
3.1 Maaomand.....	7
3.2 Geoloogiline ehitus .....	8
3.3 Kehtivad kitsendused .....	9
<b>4 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>11</b>
4.1 Kruntimine ja ehitusõigus .....	12
4.2 Haljastus ja heakord .....	13
4.3 Peaväljak .....	14
4.4 Saeveere arendusala mängu- ja spordiväljakute kasutajagrupid .....	15
4.5 Jäätmekäitlus.....	17
4.6 Olemasolevad ja kavandatud kitsendused.....	17
<b>5 TÄNAVATE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>18</b>
5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	18
5.2 Planeeritud tänavavõrk .....	19
5.3 Kergliiklusteed .....	20
5.4 Liikluse rahustamine .....	21
5.4.1 Jaotusmagistraalid .....	22
5.4.2 Jaotustänavad .....	24
5.4.3 Kvartalisisesed tänavad .....	25
5.4.4 Näiteid suunamuutetakistuse kasutamisest Eesti teedel .....	26
<b>6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>30</b>
6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	30
6.1.1 Veevarustus .....	31
6.1.2 Reoveekanaliseerimine .....	32
6.1.3 Sademeveekanaliseerimine .....	32
6.1.4 Maaparandussüsteem .....	33
6.2 Soojusvarustus .....	33
6.3 Õhuliinide asendamine maakaablitega.....	33
6.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	34
6.5 Sidevarustus.....	44

6.6	Gaasivarustus .....	45
<b>7</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>46</b>
7.1	Olulisemad arhitektuurinõuded (koostas PIN ARHITEKTID OÜ) .....	46
7.2	Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks .....	47
7.2.1	Keskkonnavalused nõuded .....	49
7.2.2	Tuleohutusnõuded .....	51
7.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	51
7.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...51	
7.3	Levendavad meetmed keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal.....	54
7.4	Paiknemine raudtee kõrval/alal .....	56
7.5	Keskkonnamüra .....	58
7.6	Hüdrogeoloogilised tingimused .....	62
<b>8</b>	<b>VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....</b>	<b>64</b>
8.1	Liikluse eritasandi asukoha põhimõtted .....	66
<b>9</b>	<b>EHITUSAEGNE LIIKLUSKORRALDUS .....</b>	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>69</b>
10.1	Riigile (Transpordiametile) kuuluvate teede rekonstrueerimiskohustus .....	70

## JOONISED

- |   |      |
|---|------|
| 1. Asukoha skeem  | DP-1 |
| 2. Tugiplaan  | DP-2 |
| 3. Põhijoonis   | DP-3 |
| Tabel 1: Planeeritud ala näitajad   |      |
| Tabel 2: Kruntide kasutamise tingimused   |      |
| Tabel 3: Kruntide moodustamine  |      |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan  | DP-4 |
| 5. Tänavate tüüplõiked (OÜ Reaalprojekt)  |      |
| 6. Piirkondliku peapumpla ja survetorustiku projekti asendiplaanid (5tk), Merindorf OÜ, töö nr 023019 |      |
| 7. Arenduse ja taristu valmishitamise etapilisuse skeem   |      |

# KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABELID

## PLANEERINGU LISAD

### MENETLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korraldus nr 613 detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine, lisad:
  - 1.1 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 1 Põhijoonise eskiis (koos planeeritud ala näitajate tabeliga)
  - 1.2 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 2 Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
  - 1.3 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 3 Arenduse ja taristu valmisenõuete etapisuse skeem
  - 1.4 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 4 Transpordiameti seisukohad
  - 1.5 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 5 aktsiaselts Eesti Raudtee seisukohad
  - 1.6 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 6 Muinsuskaitseameti seisukohad
  - 1.7 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 7 Keskkonnaameti seisukohad
  - 1.8 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 8 AS Gaasivõrk seisukohad
  - 1.9 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 9 Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti seisukohad
  - 1.10 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 10 Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohad
  - 1.11 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 11 Aktsiaselts KOVEK seisukohad
  - 1.12 Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 613 Lisa 12 Transpordiameti tagasiside liiklusuuringule
2. Haldusleping ja kokkulepped Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel (21.06.2024)
  - 2.1 Detailplaneeringu etapiviisilise elluviimise joonis
  - 2.2 Tänavate tüüplõiked
  - 2.3 Eskiisjoonis (põhijoonis)
  - 2.4 Tehnilised tingimused mängu- ja spordiväljakutele
  - 2.5 Väljavõtte põhijoonise eskiisist  
Planeeritud ala näitajate tabel eskiisjoonisest

## TEHNILISED TINGIMUSED

- 1 Elektrilevi OÜ 05.01.2024 tehnilised tingimused nr 465747
- 2 Adven Eesti AS 20.09.2024 tehnilised tingimused nr SV- 20-24
- 3 Aktsiaselts KOVEK 28.11.2024 ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni rajamise tehnilised eeltingimused
- 4 Enefit AS 03.02.2025 kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20250203-075
- 5 Esmar Gaas OÜ 10.02.2025 e-kiri gaasitorustiku puudumise kohta detailplaneeringu alas
- 6 AS Gaasivõrk 10.02.2025 tehnilised tingimused nr 3-6/8-24-1
- 7 Aktsiaselts Eesti Raudtee 26.09.2023 tehnilised tingimused nr 13-8/3461-1
- 8 Aktsiaselts Eesti Raudtee 06.06.2025 raudteealuse kergliiklustee läbipääsu projekteerimise tehnilised tingimused nr 13-8/1663-15

## TEISED LÄHTEANDMED

- 1 Ehitusgeoloogilise ülduuringu aruanne, töö nr 5250-23, Osaühing Rei Geotehnika, märts 2023
- 2 Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella, Hallikapõllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 MÜ (Saue linna raudteeülene ala) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, LEMMA OÜ, juuni 2024
- 3 Aruanne arheoloogilisest eeluuringust arheoloogiamälestisel asulakoht (reg nr 18976) Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi ja Mõisapõllu kinnistutel Vanamõisa külas Saue vallas Harjumaal, Arheox OÜ, juuni 2024
- 4 Liiklusuuring, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 24052, detsember 2024
- 5 Saue linna raudteeülense ala detailplaneering (Saeveere arendusala keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine, töö nr 250862-1, Akukon Eesti OÜ, mai 2025
- 6 Planeerimisvõitluse võidutöö, PIN Arhitektid OÜ töö „Teekond“
- 7 3D illustratsioon
- 8 Saeveere peaväljaku eskiis, PIN Arhitektid OÜ
- 9 Väljavõtted AS K-Projektist töö nr 23145 „Saue raudteealune läbipääs“ (asendiplaan rööbasteede asendiplaan, kontakivõrgu asendiplaan
- 10 Saeveere arendusala detailplaneering, hüdrogeoloogilised tingimused, töö nr 25-06-198, IPT Projektijuhtimine OÜ, juuni 2025

# SELETUSKIRI

Ametlik detailplaneeringu nimi:

Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu, Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneering

Lühinimed:

Saue linna raudteeülese ala detailplaneering

Saueveere arendusala detailplaneering

## 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

### Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Veeseadus;
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40);
- Saue valla arengukava 2022-2035;
- Saue Vallavalitsuse 27.06.2024 korraldus nr 613 „Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu, Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“
- Haldusleping ja kokkulepped Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel (21.06.2024).
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrusega nr 26);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid: planeerimisseadus, veeseadus, looduskaitseadus, Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, maaparandusseadus (§ 50).
- Vabariigi Valitsuse 26.01.2023 korraldusega nr 36 algatatud Tallinna ringraudtee riigi eriplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamine.
- Tehnilised tingimused:
  - Aktsiaselts Eesti Raudtee 26.09.2023 tehnilised tingimused nr 13-8/3461-1

- aktsiaselts Eesti Raudtee tehnilised tingimused (autotee+kergliiklustee) „Saue linnas raudteealuse läbipääsu projekteerimine detailplaneeringu koostamiseks“ 10.05.2024 kiri nr 13-8/3461-5
- Elektrilevi OÜ 05.01.2024 tehnilised tingimused nr 465747
- Adven Eesti AS 20.09.2024 tehnilised tingimused nr SV- 20-24
- Aktsiaselts KOVEK 28.11.2024 ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni rajamise tehnilised eeltingimused
- Enefit AS 03.02.2025 kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20250203-075
- AS Gaasivõrk 10.02.2025 tehnilised tingimused nr 3-6/8-24-1

### **Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:**

- Ehitusgeoloogilise ülduuringu aruanne, töö nr 5250-23, Osaühing Rei Geotehnika, märts 2023
- Geodeetilised alusplaanid, K-Projekt tööd nr 22084-1 (07.2022) ja 23054 (05.2023).
- Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella, Hallikapõllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 MÜ (Saue linna raudteeülene ala) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, LEMMA OÜ, juuni 2024.
- Aruanne arheoloogilisest eeluuringust arheoloogiamälestisel asulakoht (reg nr 18976) Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi ja Mõisapõllu kinnistutel Vanamõisa külas Saue vallas Harjumaal, Arheox OÜ, juuni 2024.
- Liiklusuuring, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 24052, detsember 2024.

## **2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarvete muutmine elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste-, tootmis-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik-, rida- ja korterelamute ning äri- ja ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu ala suurus on ca 90 ha.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Luua Sauele terviklik elukeskkond ning avalik ruum, mis toetaks selle elanike heaolu, tervist ning enesearenguvõimalusi.
- Lahendus peab siduma olemasoleva Saue keskuse uue kavandatava keskuse alaga.
- Planeerida kvaliteetne elukeskkond ja avalik ruum - tekkiv ruumilahendus peab olema mõnus elamiseks, töötamiseks ja vaba aja veetmiseks.
- Esmatasandi teenused peavad olema kättesaadavad kodu lähedal.

- Kavandada loogilised, turvalised ja mugavad kergliiklusteede ühendused.
- Lahendada transpordiühendused riigimaanteedega [11184 Alliku - Laagri tee ja Suurevälja tee (tee nr 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L22)] ja raudtee alt Saue linnaga (Kuuseheki tänavaga) .
- Planeeringu kirdenurka jäävale rohevõrgustiku alale praeguse põllu asemele kõrghaljastuse planeerimine.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringu maa-ala asub vahetult Saue linna kõrval, teisel pool raudteed. Planeeritud maa-ala asub Saue vallas, Vanamõisa külas Alliku - Laagri tee (tee nr 11184), Suurevälja tee (tee nr 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L22) ja raudtee (Keila- Tallinn 83,7-87,2km) vahelisel alal.

Vahetult planeeringuala kõrvale jääb Saue raudteepeatust ja mitu bussipeatust. Raudteega paralleelselt kulgeb Padula ja Saue vaheline kergliiklustee. Alast lääne poole, teisele poole Suurevälja teed, jääb väikeelamurajoon. Alast kirdes, Väana jõe ääres paikneb saunakompleks ja karavanipark (Saunapunkt).

Planeeritud ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

Krundid on kasutusel osaliselt põllumaana ja osaliselt rohumaana. Hoonestust ega väärtuslikku kõrghaljastust alal ei paikne.

Planeeritud ala maapind on suures osas tasane ning maapinna absoluutkõrgus on jääb vahemikku 29,5... 35,1 m.

#### 3.1 Maaomand

##### Maa-alal asuvad kinnistud:

N r	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tulika	10,45 ha	7351302	72701:002:0359	Maa-tulundusmaa	OÜ Estera Saue
2	Pärtli	14,31 ha	7958702	72501:001:0827	Maa-tulundusmaa	OÜ Estera Saue
3	Pärtlivälja	86495,0	7348902	72701:002:0361	Maa-tulundusmaa	OÜ Estera Saue
4	Lodi	36,47 ha	2609002	72701:002:2350	Maa-tulundusmaa	OÜ Estera Saue
5	Hallika-Põllu	43901,0	11485002	72701:002:0046	Maa-tulundusmaa	OÜ Estera Saue
6	Kurekella	43092,0	8870902	72701:002:0709	Maa-tulundusmaa	OÜ Estera Saue
7	Mõisapõllu	7,43 ha	14035702	72701:002:0027	Ühiskondlike ehitiste maa	Saue vald
8	Suurevälja tee 4	21392,0	132650	72501:001:1045	Maa-tulundusmaa	Eraisik, OÜ Sunbrilo

9	Kuuseheki tn 9	6848 m <sup>2</sup>	13660602	72701:002:1881	Üldkasutatav maa	Saue vald
10	Kuuseheki tn 29 osa		13215502	72703:001:0471	Üldkasutatav maa	Saue vald
11	Töö pst 14 // Keila-Tallinn 83,7-87,2 km osa		12236202	72703:001:0191	Transpordi-maa	Riigiomand
12	11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L55	301.0 m <sup>2</sup>	24853050	72501:001:1044	Transpordi-maa	Riigiomand Riigivara valitseja: Kliima-ministeerium Volitatud asutus: Transpordi-amet

### 3.2 Geoloogiline ehitus

Planeeringualal on esimene aluspõhjaline veekompleks looduslikult kaitsmata ja osaliselt nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Ehitustegevuse käigus ei tohi põhjustada põhjavee reostust.

Ehitusgeoloogilise ülduuringu teostas OÜ REI Geotehnika märtsis 2023. Väljavõtted uuringust:

Ala paikneb Põhja-Eesti lavamaal. Pinnakate koosneb uuringualal jääjärve-, liustiku- ja meresetetest, mida katab muld. Aluspõhjaks on Ülem-Ordoviitsiumi Haljala lademe Kahula 1 lubjakivi.

Välitöö tegemise ajal (14.03.2023) paiknes pinnaseveetase maapinnast 0,20...0,50 m sügavusel, abs. kõrgusel 29,20...31,40 m, kohati oli maapind puuraukude vahelisel alal üleujutatud. Välitöö ajal toimus lumesulamine ning sadas vihma.

Tegemist on ülaveega (pinnaseveega, mis kuivematel perioodidel puudub), mis levib möllsavi (kiht 3) pealsetes pinnastes kihtides 1 ja 2 (muld ja keskliiv). Möllsavi (kiht 3) moodustab tõhusa veepideme, savimöll (kiht 4), moreen ja kivimoreen (kihid 8 ja 9) suhtelise veepideme. Järgmine põhjaveekiht paikneb sügavamal lubjakivis.

Sadamerikkamal perioodil või lumesulamise ajal võib alal esineda ajutise iseloomuga ülavett ning ala madalamates kohtades üleujutusi.

Ülavee filtreerumissuund on maapinna üldise languse suunas kirde (Vääna jõkke).

### 3.3 Kehtivad kitsendused

#### Kitsendused:

- Planeeritud alale ulatub raudtee kaitsevöönd (äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele)
- Maantee kaitsevöönd - laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit
- Geodeetilised märgid koos 3 meetrise kaitsevööndiga (märgi keskmest)
- Maagaasi jaotustorustik. Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;
- Sideehitis, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole äärmistest kaablitest.
- Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) Elektripaigaldise kaitsevöönd Kaitsevöönd 35 kV - 110kV õhuliini korral 25m mõlemale poole liini telge
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskipingeliin). Kaitsevöönd 1 kV - 35 kV õhuliini korral 10m mõlemale poole liini telge.
- Elektrimaakaabelliin. Kaitsevöönd maakaabli korral 1m mõlemale poole äärmistest kaablitest.
- Muinsuskaitseala kaitsevöönd 50m (13. sajandist asulakoht, mälestise nr: 18976)
- Osa „Raudtee-äärsest “ maaparandussüsteemi maa-alast. Kuna maaparandussüsteemi eesvool on kuni 10km<sup>2</sup> on kalda veekaitsevöönd – 1m
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus eesvoolu mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele. Tiheasustusega alal ulatub avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 7 meetri kaugusele.
- Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100m

#### Kinnistusregistrisse kantud kitsendused:

##### Lodi:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Gaasivõrk (registrikood 12503841) kasuks.
- Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks

##### Pärtli:

- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 12.09.2012.a

Ülejäänud kinnistutel puuduvad kinnistusregistrisse kantud kitsendused.

**Muinsuskaitseala kaitsevöönd:**

Detailplaneeringu maa-ala lääneserva jääb riikliku kaitse all oleva arheoloogiamälestise asulakoha (registrinumber 18976) 50 m laiune kaitsevöönd.

Arheox OÜ teostas 12.06.2024 eeluuringu arheoloogiliselt huvipakkuva kultuurkihi ja/või muististe olemasolu väljaselgitamiseks ning sellele vastavalt edaspidiste kaevetööde mahu ning vajalikkuse planeerimiseks.

Ühtegi asulakohale viitavat leidu ei tuvastatud. Kuna eeluuringu käigus kultuurkihi, arheoloogiliselt huvipakkuvate leidude ega kinnismuististe olemasolu ei tuvastatud, siis pole ekspertide hinnangul uuringualal edasiste kaeve- ja ehitustööde käigus arheoloogilisi kaevamisi läbi viia tarvis. Olgugi et eeluuringuga kultuurkihti, arheoloogiliselt huvipakkuvaid leide ega kinnismuistiseid ei avastatud, ei saa ala laiema lahtikoorimise käigus välistada laiguti varasemate asustusjälgede ja leidude ilmumist, millele šurfidega ei satutud. Seega võiks ekspertide ettepanekul edasistel kaeve- ja ehitustöödel teostada uuringuid pistelise arheoloogilise jälgimise vormis, kus arheoloog käib kohal teatud ajahorisondi tagant, fikseerib ja dokumenteerib pinnasekihtides leiduvad stratigraafia üksused, kogub neist leide ja selgitab välja üksuste stratigraafilised seosed. Ehitustööde käigus kinnismuististe ja/või arheoloogilise kultuurkihi ilmumisel tuleb need arheoloogilisele metoodikale vastavalt läbi uurida.

Muinsuskaitseameti hinnangul ei ole eeluuringu tulemusel arheoloogiline uuring detailplaneeringu elluviimisel vajalik. Sellele vaatamata tuleb kaevetöödel olla tähelepanelik ning arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi (muuhulgas konstruktsioonide) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeritud ala läänepoolne ala on vastavalt üldplaneeringule keskuse ala. Keskuse alale parima läheduse leidmiseks korraldati 2023. aastal planeerimisvõistlus, mille võitis PIN ARHITEKTID OÜ poolt koostatud töö. Ka ridaelamute ja üksikelamute piirkonna lahenduse autoriks on PIN ARHITEKTID OÜ.

Olemasoleva Saue keskuse telje moodustab Kütise tänav koos kaupluse, pargi ja vallamajaga. Planeeringus pikendatakse sama telge teisele poole raudteed, kus see moodustab uue keskväljaku koos kavandatud äri- ja ühiskondlike ehitiste kruntidega. Avalikud ja ärihooned on kavandatud ka ristuvale teljele, paralleelselt raudteega.

Uue keskuse loomist toetab olemasolev rongipeatus. Kõrgemad kortermajad on kavandatud keskusele lähedale, hajudes kaugemale liikudes sujuvalt madalamaks. Hoonete paiknemine tagab kõikidele korteritele insolatsiooni ning loob hoonetevahelisse ruumi võimalikult eriilmelisi paiku. Lahendus võimaldab kvartalite keskele luua mugavad rohealad koos mänguväljakute ja sademevee imbaladega.

Planeeringu idapoolsele alale on kavandatud üksikelamute ja ridaelamute krundid, väiksem spordihoone ning ühiskondliku ehitise krunt.

Väikeelamute ja raudtee vahelisele alale on kavandatud ribapark koos mängu- ja spordiväljakute ning vabaaja rajatistega. Ribaparki planeeritud jalgradu saab talvisel ajal kasutada suusaradadena.

Detailplaneeringuga kavandatakse väikeelamute alale maksimaalselt 284 elamuühikut ja keskuse alale maksimaalselt 1132 elamuühikut. Planeeritud ala kirdenurgast kulgeb läbi rohevõrgustik, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega ala. Sellega on detailplaneeringus arvestatud, planeeringu kirdenurka jäävale rohevõrgustiku alale on planeeritud kõrghaljastus ning hoonestust sinna kavandatud ei ole. Detailplaneeringuga on kavandatud kaks raudteealust läbipääsu (kahetasandilised ristumised raudteega), mis ühendavad planeeringuala Saue linnaga. Üks läbipääs on mõeldud nii auto- kui kergliiklusele, teine ainult kergliiklusele.

Kogu planeeringuala keskmine hoonestustihedus on 0,3, mis tähendab lubatud brutopindade suhe planeeringuala kogupindalasse; sh;

- keskusealal (kvartalid A-C) - 0,4
- väikeelamute alal (kvartalid D-I) - 0,2

Koormusindeks keskusealal (kvartalid A-C) on 334 (st ala pindala suhe korterite arvu).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 26.01.2023 korraldusega nr 36 algatatud Tallinna ringraudtee riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Saue raudtee ooteplatvormist Tallinna poole on näidatud täiendav perspektiivne raudtee rööpapaar Saue linna poolsesse külge.

Raudteeperrooni nihutamist käesoleva detailplaneeringu käigus ei kavandata.

## 4.1 Kruntimine ja ehitusõigus

<b>Kokku on kavandatud krunte:</b>	<b>198</b>
elamumaa sihtotstarbega krundid	162
<i>sh üksikelamu krundid</i>	128
<i>ridaelamu krundid</i>	17
<i>korterelamu krundid</i>	17
ärimaa sihtotstarbega krundid	5
Ühiskondlike ehitiste krundid	5
Üldkasutatava maa krundid	7
tootmismaa krundid	3
transpordimaa krundid	16

Kruntide moodustamise ettepanek on toodud tabelis nr 2 "Andmed kruntide moodustamiseks".

Ehitusõiguse näitajad on toodud põhijoonisel iga krundi ehitusõiguse kastis.

Korterelamud on planeeritud 3. kuni 5. korruselised (kuni 19m maapinnast).

Üksik- ja ridaelamud kuni 2.korruselised (kuni 9 m maapinnast).

Ühiskondlikud hooned (nt tervisekeskus, noortekeskus jne) üldjuhul kuni 3 korruselised (kuni 15 meetrit maapinnast).

Kortermajadele ja avalik/ärihoonetele on antud maa-aluse korruse rajamise õigus, et oleks võimalik projekteerida varjumiskohad ja/või varjendid. Ärihoonete maa-alusele korrusele rajatavaid parkimiskohti saab kasutada varjumiskohtadena.

Jalgrattaparklate ja hoiumajad võivad asuda väljaspool krundi hoonestusala ning ei kajastu krundile lubatud hoonete arvus ega ehitisealuses pinnas.

Varikatused (sh haljastatud varikatused keskuse alal korterelamutel) on rajatised (mitte hooned), seega nende pinnad ei ole arvestatud kruntide ehitisealuste pindade hulka.

Detailplaneeringuga määratud lubatud ehitisealust pinda võib korterelamu ning ridaelamukruntidel suurendada kuni 30% varikatuse ja rõdude rajamiseks.

Väikeehitised (alla 20m<sup>2</sup> ehitusalase pindalaga ja alla 5m kõrgused hooned) peavad jääma detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, need arvestatakse maksimaalse ehitisealuse pinna hulka ja ehitiste arvu sisse.

Pargi ja reisi (park-and-ride) avalikuks parklaks autodele ja jalgratastele on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos A17. Krundile on planeeritud 100 kohta autodele ja 300 kohta jalgratastele. Huvitatud isik ehitab parkla välja ning Krunt tuleb anda tasuta vallale üle.

Planeeritud kruntide pos A4 ja pos A17 omavahelist piiri võib ehitusprojekti koostamisel lahenduse täpsustamise käigus muuta.

## 4.2 Haljastus ja heakord

Kuna peamises osas on planeeritud ala lage, siis on planeeringus ette nähtud rohke haljastuse lisamine.

Keskuse ala keskele on kavandatud peaväljak.

Elamualadele vajalik jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad koos mänguväljakutega, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustavad vähemalt 20% planeeritud alast. Raudteeäärsele ribaparki (pos H44) on kavandatud lisaks kergliiklusteedele ka terviserajad. Terviserajad saavad perspektiivselt jätkuda Nõuma terviserajani.

Planeeritud ala kirdenurgast kulgeb läbi rohevõrgustik, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa, sellele alale hoonestust ei ole kavandatud ning planeeringuga on sinna kavandatud haljasala.

- kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm:
  - kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu
  - kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud
  - suurema krundi kohta 3 või enam puud
  - Korterelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud
- Nõuded istikutele: Puude tüve kõrgus vähemalt 2 m, istiku tüve ümbermõõt 1 m kõrgusel juurekaelast mõõdetuna 12/14 (läbimõõt 4 cm), võras vähemalt 8 põhioksa, istik peab olema kasvatatud Eestis või lähiriikides, kaugemalt toodud taim peab olema talvitunud Eestis vähemalt kaks talve. Elu- ja viljapuid ei arvestata istutusena. Haljasalade/avalike alade istutusena näha ette Eesti loodusele omaseid liike. Istutuse läbiviimine, istikute kvaliteet ja hooldusel tuleb lähtuda EVS standardile 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.
- Huvitatud isik võtab endale Detailplaneeringualale kavandatava madal- ja kõrghaljastuse rajamisega haljastuse hoolduskohustuse puude ja põõsaste osas 2 aastaks (istutamise hetkest), st puude ja põõsaste kastmine, väetamine, hoolduslõikus, vajadusel istikute väljavahetamine jms.

Korterelamute kinnistutel kehtib haljastuse hoolduskohustus kuni korteriühistute moodustamiseni.

- Puid ja kõrgeid põõsaid ei tohi istutada kraavi kaldakaitsevööndisse ja tee nähtavuskolmnurkade alale. Tuleb järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnoõrkudest tulenevate piirangutega. Ehitusprojekti koosseisus koostada piirkonda sobiv uushaljastuse lahendus.
- Väliruumi projektide meeskonda kaasata maastikuarhitekt.
- Ehitusprojektides peab esitama ka haljastuse lahenduse osa.

### 4.3 Peaväljak

Saueveere arendusse rajatakse uus suur peaväljak (kruntidele pos A11 ja A12), mis saab olema kogukonna süda ja kohtumispaik. See avar ja mitmekülgne linnaväljak on kavandatud nii, et see pakuks võimalusi erinevateks tegevusteks ja üritusteks, olles samal ajal ka meeldivaks ajaveetmiskohaks igas vanuses elanikele.

Väljakut ümbritsevad kaasaegsed hooned ja rohealad, mis loovad harmoonilise keskkonna ning kutsuvad inimesi kokku tulema. Planeeritud on istumis- ja puhkealad, mänguväljakud lastele ning ruumid väliürituste korraldamiseks. Lisaks on rõhku pandud jalakäijate ja jalgratturite mugavusele, tagades turvalise ja ligipääsetava liikumise kogu väljakul.

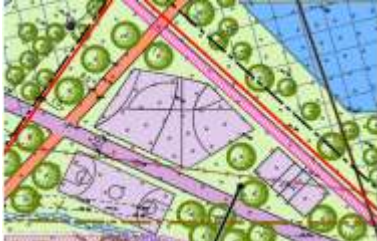
Saueveere peaväljak on osa laiemast visioonist luua terviklik ja elav elukeskkond, kus on ühendatud looduslähedus, kaasaegne arhitektuur ja kogukonnatunne. Arenduse eesmärk on pakkuda elanikele mitte ainult kodu, vaid ka kvaliteetset elukeskkonda, kus on meeldiv elada, töötada ja vaba aega veeta.

Planeeringu lisadesse on lisatud PIN Arhitektid OÜ poolt koostatud peaväljaku eskiis. Projekteerimise käigus võivad mõned kujunduselemendid asendada samaväärsete või paremate lahendustega vastavalt projekti lõpliku lahendusega.

## 4.4 Saueveere arendusala mängu- ja spordiväljakute kasutajagrupid

Kogu arendusalale kavandatud mängu ja spordiväljakute kasutajagrupid on planeeritud järgmiselt:

Krunt A13 mänguväljak kooliealistele ja vanematele lastele, lisaks on mänguväljaku kõrval täismõõtudes korvpalli väliväljak ning rannavolle väliväljak:



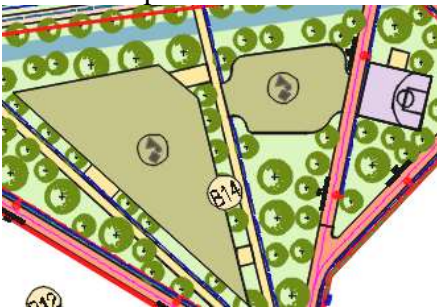
Krunt B5 mänguväljak eelkooliealistele ja vanematele lastele:



Krunt B13 mänguväljak eelkooliealistele ja vanematele lastele:



Krunt B14 mänguväljak kooliealistele ja vanematele lastele ning multifunktsionaalne spordiväljak. Mänguväljakute kõrvale on kavandatud asfaltkatte ja ühe korviga tänavakorvpalli ala:



Krunt G47a mänguväljak kooliealistele ja vanematele lastele:



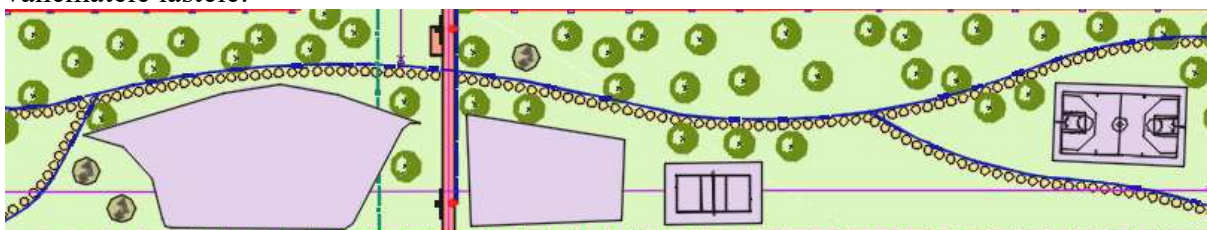
Krunt G47b, mänguväljak eelkooliealistele ja vanematele lastele:



Krunt G47c, mänguväljak eelkooliealistele ja vanematele lastele:



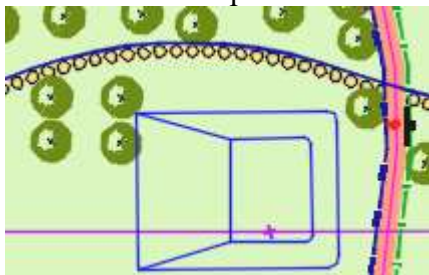
Raudteeäärne park (krunt H44), mänguväljakud eelkooliealistele, kooliealistele ja ka vanematele lastele:



Kavandatud on aktiivsete tegevustega pargiala, kus on tegevust alates eelkooliealistest kuni täiskasvanuteni.

Kesksel kohal on pumtrack ja skatepark ja mõlema läheduses on lisaks kolm mänguala. Lisaks on mänguväljaku kõrvale kavandatud täismõõdudes korvpalli väliväljak ning rannavolle väliväljak.

Raudtee äärsesse parki on kavandatud ka laste kelgumägi:



Mänguväljakute lahendused täpsustuvad projekteerimise käigus vastavalt dokumendile „Tehnilised tingimused mängu- ja spordiväljakutele“.

## 4.5 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Põhijoonisele on märgitud igal krundil jäätmete kogumise ja sorteerimise konteinerite põhimõtteline asukoht, mida tuleb täpsustada ehitusprojekti. Jäätmekäitluses eelistada kaasaegseid lahendusi, nagu nt süvamahutid või muu sobiv lahendus, mis ehitusprojekti koostamise ajaks on välja töötatud ning vastab parimale praktikale. Lahendus peab olema ruumisäästlikum, hügieenilisem ja paremini linnaruumi sobituv kui traditsiooniline jäätmeputka.

Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud jäätmete avalikud kogumiskohad (pakend, vanapaber, klaas, patareid, tekstiil).

Jäätmete liigiti kogumist tuleb teostada ka ehitusperioodil (tööstuslik pakend, papp, kivid-betoon, klaas, pinnas). Kergesti lenduvate jäätmete korral on kohustus jäätmekonteinereid katta. Ehitamisel tekkinud jäätmete koguse ja liikide kohta esitada vallavalitsusele jäätmeõiend. Ehitustegevuse käigus välja kaevunud kivid kasutada ära linnapildi ilmestamiseks.

## 4.6 Olemasolevad ja kavandatud kitsendused

Planeeritud kruntide olemasolevad ja kavandatud kitsendused on esitatud kruntide kasutamise tingimuste tabelis. Kuna isiklike kasutusõiguse alade täpne asukoht ja suurus täpsustub ehitusprojektides, on mõistlik vastavad lepingud sõlmida ehitusprojekti menetluse staadiumis.

Sademeveeraajatistele, mis ei asu vallale üleantavatel maadel, tuleb seada valla kasuks tähtajatud tasuta servituudid.

## 5 TÄNAVATE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuga on välja töötatud hierarhiline tänavavõrk (vt skeem 5.1), mis on ühendatud olemasoleva Saue magistraaltänavate- ja maanteevõrguga.

Planeeringuga laiendatav Saue tänavavõrk moodustab ühtse terviku olemasoleva Saue linnaga.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaks raudteealust läbipääsu (kahetasandilised ristumised raudteega), mis ühendavad planeeringuala Saue linnaga. Üks läbipääs on mõeldud nii auto- kui kergliiklusele, teine ainult kergliiklusele.

Auto- kui ka kergliiklusele planeeritud läbipääsu projekteerimiseks on koostatud eelprojekt: AS K-Projekti töö nr 23145 „Saue raudteealune läbipääs“.

Läbipääs on kavandatud raudtee 87,4 kilomeetrile, mis ühendub Saue linna poolses otsas olemasoleva ringristmikuga.

Eri funktsioonidega hoonestuspiirkondi (keskuse ala, korterelamute alad, väikeelamute alad) hakkavad ühendama jaotusmagistraalid, mille kaudu toimub ka planeeringuala läbiv magistraalliiklus.

Jaotus-magistraaltänavate ristumine riigiteedega Hüüru-Alliku Saue tee (Suurevälja tee; nr 11185) ja Alliku - Laagri - Hüüru tee (nr 11184) ja lõuna pool raudteed Kuuseheki tn ja Saue teega on kavandatud ringristmikega.

Suurevälja tee ja keskuseala raudtee poolne ühendustee kavandatakse vastava liikluskorraldusega kõrvaltänavana (krunt A14). Joonisel on nimetatud keskuse ala juurdepääsutee, Suurevälja tee ja Suurevälja põik ristmik lahendatud vasakpöörderadadega peatee – kõrvaltee tüüpi vasak-parem nihutusega ristmikuna.

Suurevälja tee funktsioon muutub planeeringu realiseerumisel tiheasustusala laienemisel selgelt linnatänavaks (on ka juba täna sisuliselt asulasisene tee).

Suurevälja teelt (Hüüru-Alliku-Saue tee L22 tee nr 11185) on planeeritud juurdepääs vaid kruntidele Pos A1 ja A2. Krundid kuuluvad Saue vallale, krundid on planeeritud ühiskondlike ehitiste rajamiseks (näiteks tervisekeskus, ujula, noortekeskus), st et selliste funktsioonide jaoks, mida ei hakka tarbima ainult Saueveere arendusala tulevased elanikud, vaid kogu Saue vald. On loogiline, et juurdepääs nende hoonete juurde oleks otse suuremalt teelt, mitte kvartalisestelt tänavatelt (käesoleva detailplaneeringu maa-alalt hakatakse nende hoonete juurde tulema enamasti jalgsi).

Kavandatud sõidu- ja kõnniteed, parkimiskohad ning muud liiklusrajatised on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Erinevatele tänavatüüpidele on koos omavalitsusega välja töötatud tänavate tüüplõiked (vt lõigete joonis).

Sõiduautode parkimiskohtade laiuks korterelamute juures on planeeritud vastavalt standardile 2,6m, parklate viimased kohad 3,0m (manööverdamiseks) Parkimiskohtade laiused kaupluse ja ühiskondlike hoonete juures on 2,7m.

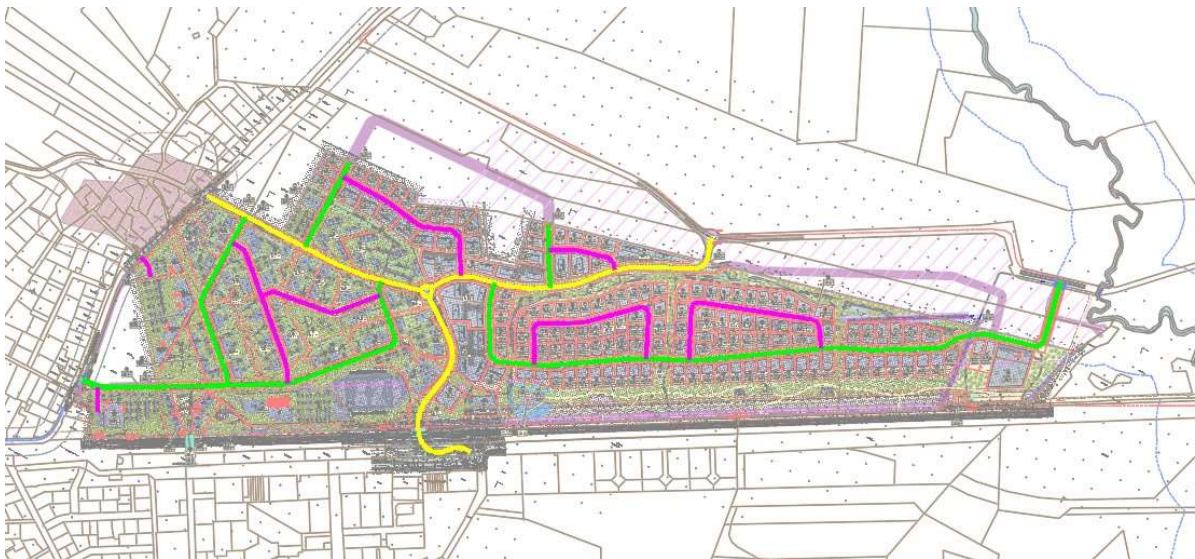
Planeeringuga on kavandatud alale uued bussipeatused. Lisaks on krundile pos A7 planeeritud parkimiskohad teenindavatele bussidele.

Hoonete paiknemine, lahendus ja asukoht on illustratiivne ning täpsustatakse ehitusprojekti.

## 5.2 Planeeritud tänavavõrk

Planeeringu maa-ala asub vahetult Saue linna kõrval, põhja pool raudteed.

Planeeringuga on välja töötatud hierarhiline tänavavõrk (Skeem ), mis on ühendatud olemasoleva Saue magistraaltänavate- ja maanteevõrguga. Kollasega on näidatud jaotusmagistraal, rohelisega kohalik jaotustänav ja roosaga kvartalisisene tänav.



Skeem 5.1 Saue raudteeülese ala detailplaneeringu teedevõrgustik

Jaotusmagistraalid liigendavad erineva funktsiooniga alasid. Olemasoleva ja laiendatava linna pooled on keskuse alal ühendatud raudtee alt kergliikluse läbipääsuga, mis on annab kergliiklejatele eelise liikuda lühimal distantsil soodustades selliselt just selle liikumisviisi valikut. Suurem autoliiklus on suunatud ümber keskuse ala ja seda ei juhita raudtee alt läbi rahulikumat elukeskkonda eeldava väikeelamute piirkonna kaudu.

Planeeringuga laiendatav Saue tänavavõrk moodustab ühtse terviku.

Eri funktsioonidega hoonestuspiirkondi (keskuse ala, korterelamute alad, väikeelamute alad) ühendavad jaotusmagistraalid, mille kaudu toimub ka planeeringuala läbiv magistraalliiklus.

Detailplaneeringu realiseerimisel on oluline, et kavandataks järgnevaid liiklust rahustavaid meetmeid:

1. Jaotusmagistraalid (joonisel kollasega, kiiruspiirang 50 km/h, raudtee altläbipäasu lõigus 40 km/h):
  - Sõidutee mõlema suuna üheaegne hargnemine;
  - Suunamuutetakistus ülekäigurajale ja ristmikule läheneval suunal.
2. Jaotustänavad (joonisel roosaga, kiiruspiirang 30 - 40 km/h):
  - Suunamuutetakistus mõlema sõidusuuna hargnemisega;
  - Järsemad plaaniraadiuse kurvid;
  - Sõidutee mõlema suuna hargnemine külgparkimisega lõigul;
  - Tõstetud ristmik kombineeritud sõidutee kitsendiga ülekäigurajal.
3. Kvartalisisesed tänavad (joonisel rohelisega, kiiruspiirang 20 - 30 km/h):
  - Künnsed, tõstetud ristmikud ja ülekäigurajad.

Jaotus-magistraaltänavate ristumine riigiteedega Hüüru-Alliku Saue tee (Suurevälja tee; tee nr 11185) ja Alliku - Laagri - Hüüru tee (tee nr 11184) ja lõuna pool raudteed Kuuseheki tn ja Saue teega on kavandatud ringristmikuga.

Kavandatud on terviklik kergliiklusteede ja terviseradade võrgustik. Magistraaltänavatel on esitatud võimalikud bussipeatuste asukohad, mis kohalikust liinivõrgust lähtuvalt tulevikus täpsustatakse.

Planeeringuga on kavandatud 2 lumeladustamise ala. Need on kavandatud riskasutusena kruntidele pos A2 ja pos C4 kavandatud parklatesse.

### 5.3 Kergliiklusteed

Kergliiklusteede tüüplaiused on 4 m, 3 m ja 2,5 m ning neid kavandatakse vastavalt prognoositavale kasutuskoozumusele:

- Keskuse maa juhtotstarbega alale on planeeritud kaks magistraalset 4 m laiust kergliiklusteed: lääne-idasuunaline kulgeb Suurevälja teest kuni raudteeealusest sõidu- ja kergliiklustee läbipääsust väljuva magistraaltänavani, lõuna-põhjasuunaline kulgeb raudteeealusest kergliiklustee läbipääsust kuni Suurevälja teele kavandatud ringristmikuni. Mõlemad lõigud on üldplaneeringus teisel pool raudteed kavandatud suure

tiheasumi-kesksed lõigud, mis kanaliseerivad endasse suurema piirkonna kergliikluse ja viivad elanikud võtmeteenusteni (raudteepeatus, linna keskväljak, ühiskondlike ehitiste kruntideni, nagu näiteks kool, lasteaed, kultuurimaja jt).

- Muud olulisemad kergliiklusteed on planeeritud 3 m laiused. Sh on kavandatud rekonstrueerida piki raudteed Laagri suunas kulgev olemasolev kergliiklustee 3 m laiuseks.
- Ülejäänud kergliiklusteed on 2,5 m laiused.
- Kruntide sisesed liikluslahendused on illustratiivsed. Täpsed lahendused selguvad hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

## 5.4 Liikluse rahustamine

Elukeskkonna kvaliteedi parandamiseks on ohutute ja atraktiivsete tänavate kavandamisel on vaja mootorsõidukite kasutamise negatiivset mõju (õhusaaste, müra, vibratsioon, hooletu sõit) vähendada ja soodustada kergliikluse ja ühistranspordi kasutamist. Selleks on tänavatel vaja rakendada muu hulgas liikluse rahustamist.

Liikluse rahustamine suurendab liiklusohutust:

- aitab tagada madalamat mootorsõidukite sõidukiirust (et see ei ületaks lubatavat);
- vähendab liiklusõnnetuste sagedust ja raskusastet;
- vähendab läbivliiklust suunates liikluse selleks ette nähtud tänavatele;
- suurendab kergliiklejate (jalakäijad, ratturid, kergliikuritega sõitjad) ohutust ning soodustab nende paremat märkamist.

Liikluse rahustamine distsiplineerib liikelejaid ja liiklusjärelvalve vajadus väheneb.

Vt ka „Liikluse rahustamise tehniliste vahendite analüüs ja soovitude täpsustamine nende kasutamiseks“ (AS Teede Tehnokeskus 2005-20) ja EVS 843:2016 Linnatänavad.

Liikluse rahustamise tehniliste võtete kavandamisel lähtutakse detailplaneeringus tänava funktsioonist (liigist), sellele kavandatud sõidukiirusest ja tee tehnilisest toimivusest (katete vastupidavus, hoolduse ökonoomsus) ja kaasnevatest mõjudest (õhusaaste, müra).

Rahustatud liikluse võtete kasutamine kavandatakse komplekselt koos teedevõrgu ja ristmike paigutuse ja tee parameetritega (sirgete ja kurvide vaheldumine, sobiva väärtusega plaaniraadiused, sõidutee liikluskoosseisule ja -sagedusele vastav tee laius).

Liikluse rahustamise tehnilised võtted ei tohiks mõjuda liiklejat liigselt ahistavana, vaid peavad toimima rajatud tänavakeskkonnas loomulikuna.

Tänavamaa kavandatakse ühtlase ehitusjoone ja liikluseks ette nähtud ruumi ökonoomse kasutamise eesmärgil üldjuhul võimalikul sirgena, tänavakeskkond kujundatakse seejuures sobilike võtetega eespool loetletud ohutusaspektidele vastavaks. Sõidukiiruse ohjeldamine peab toimima ühtlaselt terve tänava pikkuse ulatuses, seega rakendatakse liikluse rahustamise meetmeid tänava kiirusele vastava intervalliga.

Liikluse rahustamisel rakendatavad tehnilised meetmed peavad vastama tänava liigile ja kiirusele. Jaotusmagistraalidel on välditud künniseid ja teekitsendite kasutamist, mis liiklusvoogu ülemäära piiraks. Jaotustänavatel on pööratud tähelepanu, et nendel liiklemine oleks mootorsõiduki juhi jaoks mugavam kui kvartalisisesel juurdepääsudel, et läbivliiklus püsiks selleks ette nähtud teel mitte ei läbiks vaiksemaid elukvartaleid. Seetõttu on ka jaotustänavail järskude vertikaalsetele meedetele (lühikesed künnised) eelistatud suunamuutetakistusi ja tõstetud ristmikke. Kvartalisisesed tänavad on kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks kavandatud kõige aeglasematena (20 ja 30 km/h), mistõttu sobivad siia ka lühikesed vertikaalsed kiirust piiravad takistused (4 m künnised), reljeefne teekate, kitsas sõidutee ja teekitsendid.

Detailplaneeringu joonistel esitatud lahendused on esitatud põhimõttelised ning neid täpsustatakse projekteerimisel.

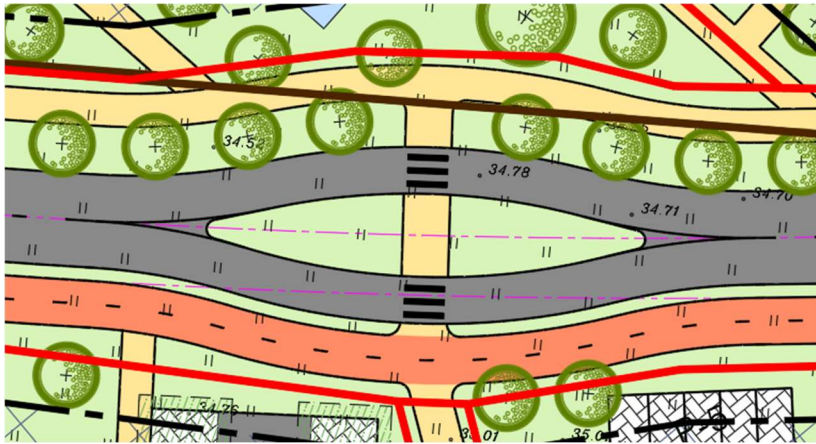
#### **5.4.1 Jaotusmagistraalid**

Jaotusmagistraalidel tuleb tagada sujuv liiklus, sh ühistranspordi hea läbipääs, rajada jalakäijate teeületuseks ohutud ülekäigurajad ning ohjata sõidukiirusi. Selleks on jaotusmagistraalidel rakendatud sobilikke meetmeid, milleks on mh:

- Ristmiku tüübina kasutatud ringristmikku (üheltki sõidusuunalt ei saa ristmikku läbida aeglustamata, ristmiku konfliktpunktide arvu vähendamine).
- Vähendatud kiirusele vastav tee plaanigeomeetria raudtee altläbisõidu lõigus.
- Suunamuutetakistused (šikaanid)
- Plaanigeomeetria muutuskohtade, ristmike paiknemise ja suunamuutetakistuste vaheldumise kontrollitud sagedus (sammuga keskmiselt 100 m).

Jaotusmagistraalidel kavandatud suunamuutetakistuste tüübid on:

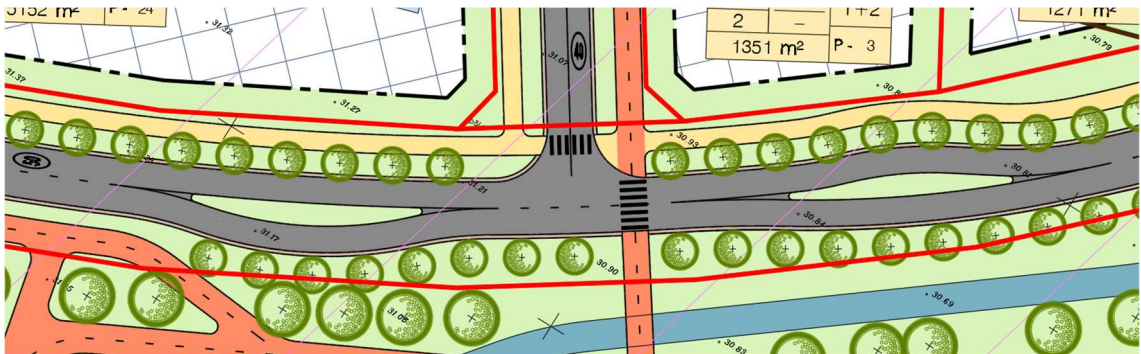
1. Sõidutee mõlema suuna üheaegne hargnemine kombineeritult ülekäigurajaga (vt Joonis 5.1) ja ilma ülekäigurajata (kus teeületuse vajadust ei ole kavandatud).



Joonis 5.1 Jaotusmagistraali suunamuutetakistus ülekäigurajaga.

Šikaani plaaniraadius piirab lubatust suuremat sõidukiirust. Jalakäija ületab sõidutee üks suund korraga.

2. Suunamuutetakistus ülekäigurajale ja ristmikule läheneval suunal - sellel sõidusuunal, kus kiirus vajab ohjamist ristmiku või ülekäiguraja tõttu.

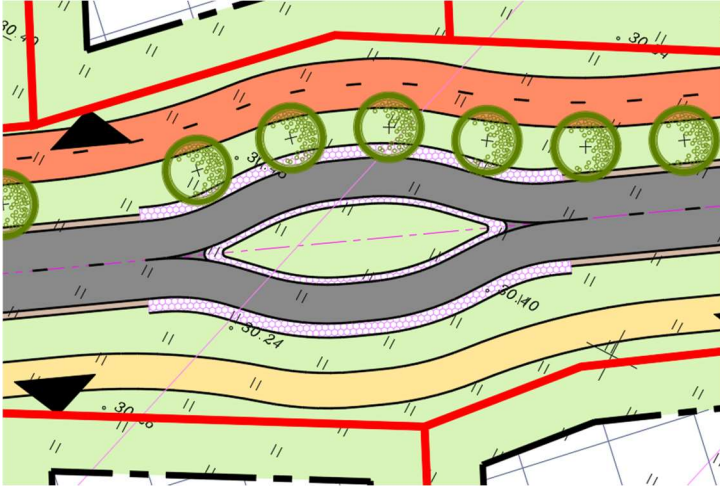


Joonis 5.2 - Suunamuutetakistus ühel suunal.

## 5.4.2 Jaotustänavad

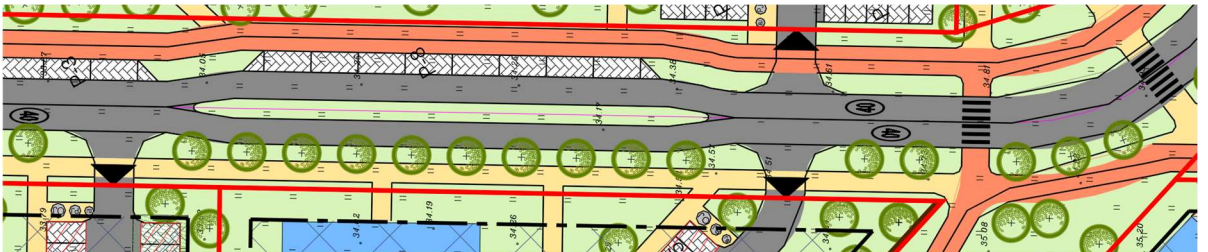
Jaotustänavatel kavandatud liikluse rahustamise meetmed on:

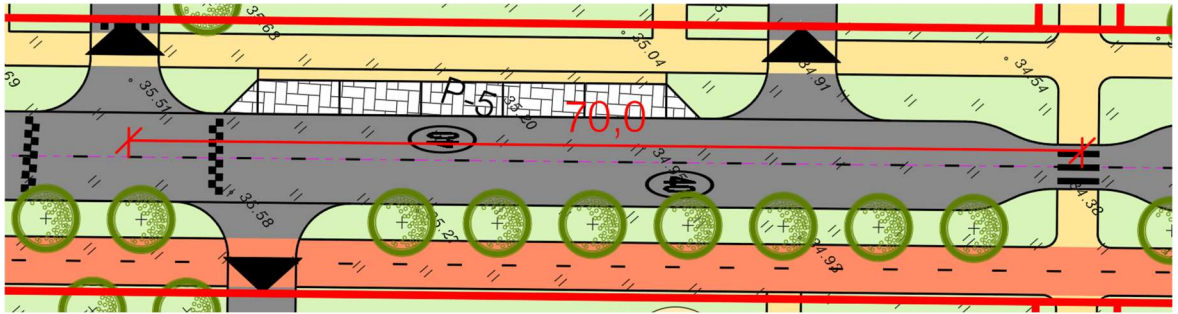
1. Suunamuutekistus mõlema sõidusuuna hargnemisega (vt Joonis 5.3).



Joonis 5.3

2. Järsemad plaaniraadiuse kurvid (vt Joonis 5.4).
3. Sõidutee mõlema suuna hargnemine külgparkimisega lõigul. Suunamuutetakistusega kujundatud kesk-eraldusribale on võimalik kavandada haljastust. Parkimiskohtade paigutamine eraldatud sõidusuunale vähendab konfliktipunktide arvu parkimiskohale manööverdamisel ja väljasõidul sellelt.



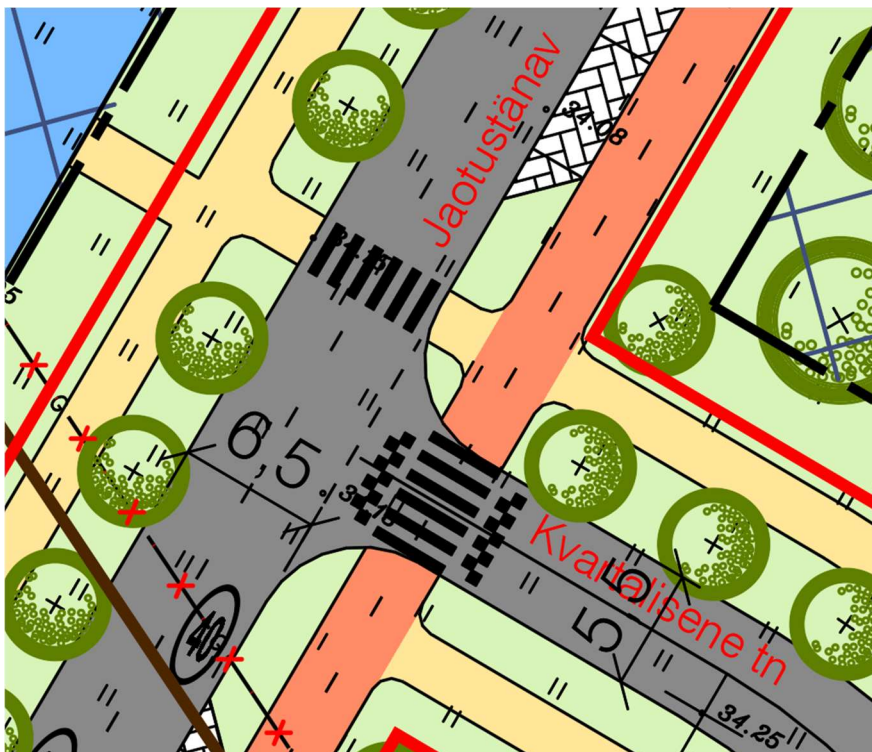


Joonis 5.5.

### 5.4.3 Kvartalisised tänavad

Kvartalisistel tänavatel tagab madala sõidukiiruse nende kitsam laius. Liikluse rahustamise võtetest elumupiirkondade kvartalites planeeritud kasutada:

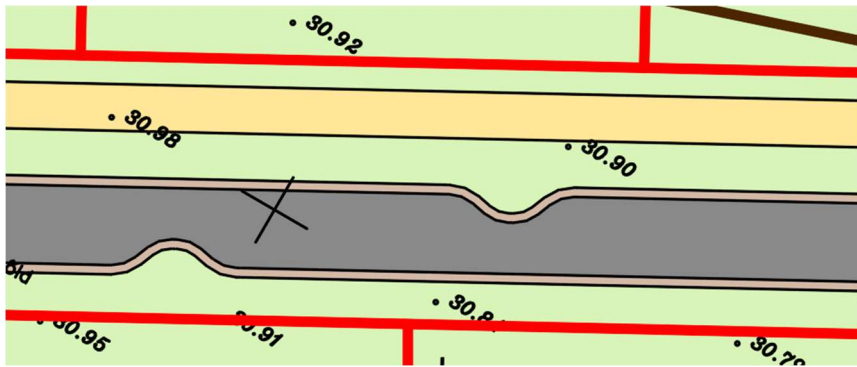
1. Künnsid, tõstetud ristmikud ja ülekäigurajad (vt Joonis 5.6).



Joonis 5.6 Künns kvartalisese tn ristmikul

Künns kvartalisese tn harul suunab läbivliiklust jaotustänavale. Kvartalisese tn sõidutee on kitsam kui jaotustänaval. Tõstetud ülekäigurada suurendab teeületuse ohutust.

2. Sõidutee kitsendamine paarisšikaanidega vaheldumisi tee vastasküljel (vt joonist 5.7)



Joonis 5.7 Sõidutee kitsendamine šikaanidega.

### 3. Reljeefne sõidutee kate.

Sõidutee asfaltkatte asendamine kivisillutisega on valitud 20 km/h kiirusega juurdepääsudel. Suurema kiiruse korral pole rakendatav, kuna põhjustab sillutise vuukidest tingitud katte ebatasasuse tõttu rehvimüra. Kivisillutis tagab seejuures tänavakeskkonna maastikuarhitektuurselt parema ilme.

#### 5.4.4 Näiteid suunamuutetakistuse kasutamisest Eesti teedel

Järgnevatel Maa-ameti aero- ja Google Streetview tänavruumi fotodel on esitatud suunamuutetakistuse kasutusnäiteid erinevat liiki tänavailt.

Suunamuutetakistuste projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu nende tehniliselt korrektsele lahendusele, mis tagaks tee servade säilimise, sajuvee juhtimise ja ökonoomse hoolduse. Sõidutee laius ja tee servade vormistus (äärekivi, reljeefne kate) peab tagama sõiduauto paiknemise ette nähtud aeglustatud trajektooriga Teepeenrad, mis on vajalikes kohtades veokite jaoks ülesõidetavad (tee laiendid), peavad olema tugeva reljeefse kattega (klombitud graniitkivi). Esitatud asukohanäidetel pole osadel objektidel kõigi vajalike detailide teostus piisavalt hästi õnnestunud, millele käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel tuleb tähelepanu pöörata.



Joonis 5.8. Paldiski linna sissesõidul 50 km/h sõidukiiruse tagamiseks rajatud mõlema tee külje suunamuutetakistus (Maa-ameti aerofoto)



Joonis 5.9. Paldiski linna sissesõit (Google Streetview)



Joonis 5.10. Ülekäiguraja ja eraldussaarega Pille tänav Tallinnas (Maa-ameti aerofoto)



Joonis 5.11. Ülekäiguraja ja eraldussaarega Pille tänav Tallinnas (Google streetview)



Joonis 5.12 Keskeraldussaarega suunamuutetakistus Alliku külas Vesikioja tänaval (Maa-ameti aerofoto)



Joonis 5.13 Keskeraldussaarega suunamuutetakistus Alliku külas Vesikioja tänaval (Google streetview)

## 6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude plaanilised lahendused on koostanud Reaalprojekt OÜ, töö nr P24047.

Planeeringuala idapoolsel osal paikneb osa „Raudtee-äärsest“ maaparandussüsteemialast. Maa-ameti kitsenduste kaardil andmetel on maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup>, seega on ainuke kitsendus vastavalt Veeseadusele<sup>1</sup> veekaitsevöönd 1 meetrit. Kraavide eelvooluks on Vääna jõgi. Planeeringuga osaliselt kraavid säilitatakse, osaliselt muudetakse nende asukohti ning osaliselt pannakse torudesse. Tiheasutusosal muutuvad kraavid maaparanduslikest kraavidest sademevee kraavideks, sest läbiv eesvool nendel kraavidel puudub.

Detailplaneeringu keskuse alale kavandatud hoonetel (korterimajad, avalikud ja ärihooned) on kohustus liituda kaugküttesüsteemiga. Saue linnas on moodustatud kaugküttepiirkond vastavalt Saue Vallavolikogu 22.02.2018. aasta määrusega nr 19 „Kaugküttepiirkonna määramine Saue vallas Saue linnas“ Planeeritud alale on kavandatud katlamaja (krunt pos F9). Keskuseala kruntidele nähakse ette kaugkütte liitumispunktid.

Üksikelamud ja ridaelamud planeeritakse lokaalküttele (nt maaküte, õhk-vesi soojuspumbad jne).

Planeeringualale planeeritakse puurkaev koos tuletõrjevee mahutitega (krundile pos G45).

Hoonestatavatele kruntidele jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad kõrgepingeliinid (10KV liin jookseb ala sees, 35kv liin jookseb mööda raudtee äärt) on ette nähtud paigaldada tänavamaa kruntidele maakaablisse.

Ala läbiv gaasitorustik on ette nähtud ümber tõsta transpordimaa sihtotstarbega kruntidele.

### 6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts KOVEK 28.11.2024 ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni rajamise tehnilised eeltingimused.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;

- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

### 6.1.1 Veevarustus

#### Olemasolev olukord

Olemasolevalt kruntidel veega varustatus puudub.

#### Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjeveevarustus on lahendatud planeeritud kahe puurkaevu ja veetöötlusjaama baasil (krunt Pos G45). Puurkaevudele on ette nähtud 30 meetrise raadiusega sanitaarkaitseala.

Planeeringu ala orient. veetarbimine on 480 m<sup>3</sup>/d. Arvestatud ca 4000 inimest, tarbimine 120 L/s. Projekteerimise etapis täpsustada lubatud vooluhulk puurkaevudest ja lisareservmahutite vajadus.

Keskkonnaametile teadaolevalt on seisuga 11.04.2025 Saue vallas Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekihist kasutusel 608,1 m<sup>3</sup> ööpäevas ning seega on vaba varu 691,9 m<sup>3</sup> ööpäevas. Kambriumi-Vendi põhjaveekihist on kasutusel 368 m<sup>3</sup> ööpäevas 1200 m<sup>3</sup>-st, mistõttu vaba varu on 832 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiber) krundi piirist 0,5 m väljapoole avalikult kasutatava teemaa-alale. Veeühendused ärikruntidele ja elamukruntidele (ridaelamud ja kortermajad) on planeeritud välisläbimõõdudega 50...63 mm ja eramute veeühendused on planeeritud läbimõõduga 32 mm. Krundi pos A7 ühendus on planeeritud De63, mis on min DN et tagada ka vajadusel tuletõrjemahuti täitmine. Magistraaltorustikud läbimõõduga Ø110...160, torustiku läbimõõt täpsustada projekteerimise staadiumis lähtudes vajadusest tagada planeeritud ringvõrkudest tuletõrjevee vooluhulk 10 L/s. Igale ridaelamukrundile on arvestatud detailplaneeringu staadiumis üks liitumispunkt ning igale korterile nähakse hoonestuse projektiga ette eraldiseisvad maakraanid (dp staadiumis hoonestust ei ole projekteerima hakatud).

Piirkonna tuletõrjeveevarustus on lahendatud maapealsete ja maa-aluste tuletõrjehüdrantide baasil. Vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on määratud piirkonnale tuletõrje vooluhulk 10 l/s. Tulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse edasiste projekteerimise etappide käigus. Sisetulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse siseosade tööprojektidega.

Veetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorust PEH PN10 sügavusele 1,8 m maapinnast. Siibersõlmed näha ette kaevuta maasiibritega, pikendatud,

muudetava pikkusega spindlitega, soojustatud teleskoopsete spindlipikenduste ning malmkapedega. Kõik soojustatud spindlikaitsed ümbritseda külmumist takistavate torudega. Kõik plasttorud märgistatakse spetsiaalse avastuslindi või -traadiga.

### 6.1.2 Reoveekanalisisatsioon

Kanalisisatsioon suunatakse uue peatrassi kaudu Laagris asuvasse peapumpplasse ja sealt edasi Tallinna reoveepuhastusjaama. Peatrass arvestab varustuskindluse aspektiga, mis tagatakse peapumpplasse etapiviisiliselt rajatava 300 m<sup>3</sup> suuruse mahutipargiga. Merindorf töö nr 023019. Piirkonna kanalisatsiooni eelvooluks on mööda Redise tänaval kulgev olemasolev kanalisatsioonitorustik Ø400mm. Peapumppla on planeeritud krundile Pos I19.

Vääna jõe ehituskeeluvööndis (50m veepiirist) Merindorf töö nr 023019 mahus survekanalisatsioonitoru ei projekteerita. VKV-4-01 asendiplaanil on näidatud ära perspektiivne survekanalisatsioonitoru KS2. Vastavale torustikule KS2 tuleb taotleda ehitusluba pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Vt lisatud joonist.

Planeeritud ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni vooluhulk on orienteeruvalt 480 m<sup>3</sup>/d.

### 6.1.3 Sademeveekanalisisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on planeeritud lahkvoolne. Kinnistute sademevete juhtimine olmereoveekanalisisatsiooni ei ole lubatud.

Autoparklate reostusohklik sademevesi tuleb puhastada enne ühisvõrku suunamist lokaalses puhastusseadmes.

Planeeringualal sademevee käitlemisel **kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme** näiteks rohekatused, sademeveekogumine (kraavid) ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne. Arvestades sademevee immutamise keerukust seoses geoloogilise ehitusega tuleb minimeerida vett läbilaskmatute pindade kasutust.

Raudteealuse läbipääsu sademeveesüsteemide toimimiseks on suuremate sajuhulkade piisavaks juhtimiseks kavandatud põhi- ja varuvõimsusega pumppla (kahe pumbaga), samuti aurustustiik suuremate sademeveehulkade vastuvõtuks ning kogu eelvoelukraavituse renoveerimine sh laiendamine, süvendamine ja puhastamine täies pikkuses raudteealuse läbipääsu juures aurustustiigist kuni Vääna jõeni (Huvitatud isiku kohustus). Aurustustiik tuleb ohutuse tagamiseks piirata aiaga.

Jätkuvalt jääb toimima olemasolev sademevee äravool Vääna jõkke.

Sademevee kogumisel kastmisvee otstarbel lähtutakse järgmistest printsiipidest:

1. Üksikelamukruntidele kuni 2m<sup>3</sup> mahuti, lahendatakse hilisemas projekteerimise faasis hoone projektiga
2. Ridaelamutele kuni 5m<sup>3</sup> suurune mahuti kõigi bokside peale, lahendatakse hilisemas projekteerimise faasis hoone projektiga.

Nõudeid ehitusprojektide koostamiseks vt seletuskirja punkti 7.2.4.

### **6.1.4 Maaparandussüsteem**

Detailplaneeringuga haaratud ala (Lodi katastriüksus, katastritunnusega 72701:002:2350; Pärtli katastriüksus, katastritunnusega 72501:001:0827; Pärtlivälja katastriüksus, katastritunnusega 72501:001:0825 ja Tulika katastriüksus, katastritunnusega 72701:002:0359) paikneb maaparandussüsteemi RAUTEE-ÄÄRNE (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450010650/001) maa-alal, millel paikneb maaparandussüsteemi dreanaž. Planeeritaval alal kulgevad maaparandussüsteemi RAUTEE-ÄÄRNE eesvoolud (veekogu nimetusega K-1, K-3, K-4).

Detailplaneeringuga lahendusega on tagatud piirnevate maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustel paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine.

Planeeritud hoonestuse alla jäävad drenitorud on ette nähtud likvideerida.

### **6.2 Soojusvarustus**

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS 20.09.2024 tehnilised tingimused nr SV- 20-24

Kaugküttevõrguga on ette nähtud liituda detailplaneeringu alasse ehitatavad korrusmajad ja ühiskondlikud hooned.

Uus katlamaja on planeeritud krundile pos F9.

Kaugküttetorustikud on ette nähtud ühendada Saue linna olemasolevate torustikega Kütise ja Tule tänaval (vt tehniliste tingimuste juures olevat skeemi).

### **6.3 Õhuliinide asendamine maakaablitega**

Detailplaneeringu alale jäävate 10kV ja 35kV õhuliinide ümberprojekteerimine teostatakse kolmepoolse koostöölepingu raames vastavalt Elektrilevi OÜ lähteülesandele 474538, OÜ Reaalprojekti töö nr P24047.

Nõuma kinnistul (72701:002:1889) olemasolev 35kV õhuliini kandemast nr M33 asendatakse otsmasti vastu. Alates asendatavast mastist M33 keskpinge õhuliinid asendatakse maakaablitega kuni Suurevälja tee 4 kinnistuni. Olemasolevad õhuliinijuhtmed (AS70) mastide nr 33 ja 44 juures on ette nähtud tõsta ümber uutele mastidele.

## 6.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 04.01.2024 tehnilised tingimused nr 465747.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega.

Alale on planeeritud kaheksa alajaama. Tööprojektide koostamisel täpsustatakse elektrivarustuse lahendus. Sõltuvalt tarbijate elektrikoormusest võivad lisanduda hoonesisesed alajaamad planeeritud kauplusele ja koolihoonete kompleksile.

Alajaamade asukoha valikul on arvestatud arendusala etapilisusega.

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (sh 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritavate kinnistute liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus.

### KRUNTIDELE PLANEERITUD LP PEAKAITSMED

tüüp	Pos nr	Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ1 baasil</b>					
Üh	A1	ÜP	Üh 100%	200	250
Üh	A2	ÜK / ÜT	Üh 100%	600	800
EK	A3	EK	E 100%	225	250
Ä	A4	ÄK	Ä 100%	400	630
Üm	A11	HP 100%	Üm 100%	20	32
Üm	A12	HP 100%	Üm 100%	0	0
L	A14	LT 100%	L 100%	0	0
EK	B1	EK 100%	E 100%	600	700
EK	B2	EK 100%	E 100%	250	250
EK	B3	EK 100%	E 100%	375	400
Üm	B13	HP 100%	Üm 100%	0	0

L	B15	LT 100%	L 100%	0	0
L	B16	LT 100%	L 100%	10	16
Plan. PK amprite arv AJ1 baasil *				2680	3328

tüüp	Pos nr	Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ2 baasil</b>					
EK	B4	EK 100%	E 100%	375	400
EK	B5	EK 100%	E 100%	400	450
EK	B6	EK 100%	E 100%	225	250
EK	B7	EK 100%	E 100%	225	250
EK	B8	EK 100%	E 100%	180	200
EK	B9	EK 100%	E 100%	200	200
EK	B10	EK 100%	E 100%	200	200
EK	B11	EK 100%	E 100%	250	250
EK	B12	EK 100%	E 100%	250	250
Üm	B14	HP 100%	Üm 100%	10	16
L	B17	LT 100%	L 100%	0	0
L	B18	LT 100%	L 100%	0	0
Plan. PK amprite arv AJ2 baasil *				2315	2466

	Pos nr			
--	--------	--	--	--

tüüp		Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ3 baasil</b>					
L	A15	LT 100%	L 100%	32	64
ER	F1	ER 100%	E 100%	400	600
ER	F2	ER 100%	E 100%	400	600
ER	F3	ER 100%	E 100%	100	125
T	F9	OS 100%	T 100%	250	400
Ä	F10	ÄK 100%	Ä 100%	100	250
L	F11	LT 100%	L 100%	0	0
EK	A9	EK 100%	E 100%	400	425
EK	A10	EK 100%	E 100%	160	250
T	G45	OV 100%	T 100%	100	100
Plan. PK amprite arv AJ3 baasil *				1942	2814

tüüp	Pos nr	Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ4 baasil</b>					
EP	G1	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G2	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G3	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G4	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G5	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G6	EP 100%	E 100%	20	32

EP	G7	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G8	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G9	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G10	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G11	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G12	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G13	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G14	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G15	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G16	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G17	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G18	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G19	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G20	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G21	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G22	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G23	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G24	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G25	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G26	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G27	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G28	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G29	EP 100%	E 100%	20	32

EP	G30	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G31	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G32	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G33	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G34	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G35	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G36	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G37	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G38	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G39	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G40	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G41	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G42	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G43	EP 100%	E 100%	20	32
EP	G44	EP 100%	E 100%	20	32
L	G46	LT 100%	L 100%	16	32
Üm	G47	HP 100%	Üm 100%	0	0
EP	E1	EP 100%	E 100%	20	32
EP	E2	EP 100%	E 100%	20	32
EP	E3	EP 100%	E 100%	20	32
EP	E4	EP 100%	E 100%	20	32
ER	E5	ER 100%	E 100%	100	125
ER	E6	ER 100%	E 100%	100	125
EP	E7	EP 100%	E 100%	20	32

ER	E8	ER 100%	E 100%	200	300
L	E9	LT 100%	L 100%	0	0
L	E10	LT 100%	L 100%	16	20
EP	F4	EP 100%	E 100%	20	32
EP	F5	EP 100%	E 100%	20	32
EP	F6	EP 100%	E 100%	20	32
EP	F7	EP 100%	E 100%	20	32
EP	F8	EP 100%	E 100%	20	32
ER	D16	ER 100%	E 100%	200	300
ER	D17	ER 100%	E 100%	100	125
EP	D18	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D19	EP 100%	E 100%	20	32
Plan. PK amprite arv AJ4 baasil *				1852	2819

tüüp	Pos nr	Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ5 baasil</b>					
EP	H1	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H2	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H3	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H4	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H5	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H6	EP 100%	E 100%	20	32

EP	H7	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H8	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H9	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H10	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H11	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H12	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H13	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H14	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H15	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H16	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H17	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H18	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H19	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H20	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H21	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H22	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H23	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H24	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H25	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H26	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H27	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H28	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H29	EP 100%	E 100%	20	32

EP	H30	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H31	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H32	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H33	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H34	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H35	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H36	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H37	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H38	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H39	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H40	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H41	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H42	EP 100%	E 100%	20	32
EP	H43	EP 100%	E 100%	20	32
Üm	H44	HP 100%	Üm 100%	20	32
L	H45	LT 100%	L 100%	10	16
Plan. PK amprite arv AJ5 baasil *				712	1424

tüüp	Pos nr	Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ6 baasil</b>					
EP	I1	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I2	EP 100%	E 100%	20	32

EP	I3	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I4	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I5	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I6	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I7	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I8	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I9	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I10	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I11	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I12	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I13	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I14	EP 100%	E 100%	20	32
EP	I15	EP 100%	E 100%	32	40
EP	I16	EP 100%	E 100%	32	40
Üh	I17	ÜL 100%	Üh 100%	200	250
L	I18	LT 100%	L 100%	16	20
T	I19	OK 100%	T 100%	125	400
Plan. PK amprite arv AJ6 baasil *				685	1198

tüüp	Pos nr	Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ7 baasil</b>					
EK	C1	EK 100%	E 100%	100	100

EK	C2	EK 100%	E 100%	320	400
EK	C3	EK 100%	E 100%	400	500
L	C4	LP 100%	L 100%	100	250
L	C5	LT 100%	L 100%	16	20
EP	D1	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D2	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D3	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D4	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D5	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D6	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D7	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D8	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D9	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D10	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D11	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D12	EP 100%	E 100%	20	32
EP	D13	EP 100%	E 100%	20	32
ER	D14	ER 100%	E 100%	100	125
ER	D15	ER 100%	E 100%	100	125
ER	D20	ER 100%	E 100%	200	300
ER	D21	ER 100%	E 100%	100	125
ER	D22	ER 100%	E 100%	100	125
ER	D23	ER 100%	E 100%	100	125
ER	D24	ER 100%	E 100%	100	125

ER	D25	ER 100%	E 100%	100	125
ER	D26	ER 100%	E 100%	100	125
Plan. PK amprite arv AJ7 baasil *				2196	2986

tüüp	Pos nr	Maa kasutusotstarve (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Planeeritud LP peakaitse min, A	Planeeritud LP peakaitse max, A
<b>AJ8 baasil ("Kooli" AJ)</b>					
Ä	A5	ÄV / ÄB	Ä 100%	200	250
Ä	A6	ÄV / ÄB	Ä 100%	400	500
Üh	A7	ÜL 100%	Üh 100%	800	1000

\*Tabelis on arvestatud minimaalsete ja maksimaalsete planeeritud liitumiste peakaitsete suurustega. Koormused täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

## 6.5 Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahendus on planeeringuala piires välja töötatud operaatorineutraalsena ning see võimaldab liitumist erinevate sideoperaatoritega.

Väljatöötatud lahendus on põhimõtteline ning konkreetsete hoonete sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel sidevõrgu operaatori tehniliste tingimuste alusel.

Ühe võimalusena on detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks võetud Enefit AS 03.02.2025 kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20250203-075.

Planeeritud kruntide sidekanalisatsioon/multitorustiku põhitrass on ette nähtud ehitada lähtuvana sidekaevudest C22xx-M2.

Sidekanalisatsiooni on võimalik projekteerida kasutades plasttorudest sidekanalisatsiooni või multitorustiku trassina. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutada kas r/b või plastik sidekaevusid.

Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus (projekti staadiumis näha ette igale ridaelamuboksile individuaalne sisend). Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitõrude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## **6.6 Gaasivarustus**

Lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk 10.02.2025 tehnilised tingimused nr 3-6/8-24-1.

Ala läbiv gaasitorustik on ette nähtud ümber tõsta transpordimaa sihtotstarbega kruntidele.

Planeeringuga on kavandatud liitumispunkt katlamaja krundile pos F9. Katlamaja gaasivajadus on 1000 m<sup>3</sup>/h.

## 7 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded (koostas PIN ARHITEKTID OÜ)

#### ÜLDIST

Käesolevad hoonestusreeglid on koostatud eesmärgiga luua rajataval hoonestusalal heatasemeline, terviklik, inimhõõtmeline ja kutsuv elukeskkond ja avalik ruum, mis toetaks selle elanike heaolu, tervist ning enesearenguvõimalusi. Parema ruumitaju loomiseks peavad hooned moodustama selge visuaalselt arusaadava tänavajoone, seal kus võimalik. Arhitektuurne lahendus peab järgima tänapäevast arhitektuurikeelt ja vältima historitsistlikke elemente. Üldjuhul peaks iga järgneva elamu projekt arvestama lähedal asuvate samatüübiliste elamute (korterelamu, ridaelamu või üksikelamu) arhitektuurse lahendusega, mis ei ole vastuolus käesolevate tingimustega.

#### HOONETE PAIGUTUS KRUNDIL

Võimalusel tuleb hooned paigutada krundile risti või paralleelselt lähima teega või sisetänavatega. Kus see ei ole võimalik (näiteks lähima tee kuju tõttu), tuleb hoone paigutusel arvestada lähimate hoonete paigutusega nii, et tekiks terviklik hoonestusjoon. Üksikelamute kruntidele (detailplaneeringu põhijoonisel märgitud EP) võib paigutada ühe eramu. Rida- ja korterelamute puhul on elamute arv krundil määratud detailplaneeringu põhijoonisel.

Abihoone(te) ehitamisel ja materjalide valikul tuleb lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist, põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga. Sissesõit krundile on ala sisetänavatelt, parkimine tuleb kõigi hoonetüüpide korral lahendada krundi piirides.

#### HOONETE KUJU

Hoonete puhul tuleks eelistada nüüdisaegset arhitektuurikeelt. Üldjuhul ei ole lubatud kasutada historitsistlikke võtteid - näiteks historitsistlikke kaar- ja ümaraknaid, astmikviile, torne, iganenud stiiliga tüüpprojekte jms. Hoone põhikorruse 0.00 on maapinnast üldjuhul maksimaalselt 0.50 m. Elamute maksimaalsed kõrgused:

- Üksikelamud 9m, maksimaalselt 2 korrust
- Ridaelamu 9m, maksimaalselt 2 korrust
- Korterelamu – erinevates tsoonides 11m (3 korrust) või 19m (5 korrust)

Rida- ja korterelamute mahtu tuleb liigendada. Ei ole lubatud üle 20m fassaadiosad ilma vertikaalse liigenduse või arhitektuurse vahelduseta. Soovituslik kasutada rõdusid, lodzasid, terrasse vmt. liigendusi.

## HOONETE VÄLISPINDADE MATERJALID

Soovituslikud hoonete viimistlusmaterjalid on puit, krohv, betoon, laotud tellis, klaas. Välisviimistluses ei ole üldjuhul lubatud kasutada ümarpalki, maakive või neid jäljendavaid materjale. Hoone fassaadis ei ole soovituslik kasutada rohkem kui 2-3 erinevat fassaadi põhimaterjali sh. materjali tooni. Välisviimistluses ei ole üldjuhul lubatud kasutada historitsistlikke dekoratiivelemente. Tiheda klaasijaotusega aknaid pole lubatud kasutada. Katusekattematerjal on ühetooniline. Vältida trapets- ja kiviprofiil katuseplekki.

## HALJASTUS

Taimestiku puhul on eelistatud vähe hooldamist vajavad liigid ja kooslused nagu kõrrelised ja niidutaimed, mis mõjuvad atraktiivselt looduslikuna, pakkudes samal ajal rohkelt silmailu. Haljastuse eesmärk on mitmekülgne lopsakas haljastus, mis aitab tsoneerida ja luua privaatsust. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et haljastuse lahendus on igakordselt elamu projekti osa.

## KRUNTIDE PIIRDED

Piirdeaedade rajamine keskuse maal korterelamute piirkonnas ei ole lubatud. Keelatud on historistlikud sh. sammastega piirdeaiaid. Piirdeaia rajamisel jälgida tänapäevast arhitektuurikeelt ja peab moodustama tänaval ühtse ja paralleelse joone. Piirde kõrgus soovituslikult 130 cm (maksimaalselt 150 cm). Naaberkruntide vahelistes piiretes võib kasutada keevisvõrkaeda maksimaalse kõrgusega kuni 150cm. Piirdehekkide maksimaalne kõrgus on sarnane eelmainitud piirdeaedade kõrgustega. Kinnistu sisesed ridaelamu ühikuid eraldavad "lemmiklooma" piirdeaiaid on üldjuhul lubatud vaid haljastusse peidetult kõrgusega kuni 1m.

## **7.2 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks**

- Arheoloogiamälestise kaitsevööndis ehitustööde käigus (planeeringuala lääneservas, kruntidel A1, B1 ja B15) kinnismuististe ja/või arheoloogilise kultuurikihi ilmumisel tuleb need arheoloogilisele metoodikale vastavalt läbi uurida.
- Parklates tuleb arvestada lumelükkamise kohtadega. Tuleb kavandada kokkuveetava lume ladustamisala koos juurdepääsuga vastavale transpordile.
- Siseministeeriumis on ettevalmistamisel varjumise eelnõu, millega soovitakse kehtestada varjendite ja varjumiskohtade rajamise nõuded. Seetõttu on planeeringuga kavandatud kortermajadele ja avalik/ärihoonetele alla maa-alused korrused. Varjumiskohad ja/või

varjendid projekteerida vastavalt Siseministeeriumis valmivale määrusele.

- Teede, tänavate, parkimise ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustada ehitusprojektis. Keskuseala kergteedevõrgustik võib korterelamute projekteerimise käigus muutuda, aga tuleb säilitada kergteedevõrgustiku sidusus. Tõmbepunktidele tuleb tagada mugav juurdepääs (raudteepeatas, kauplus, kool, staadion, jalakäijatetunnel).
- Hoonete paiknemine, lahendus ja asukoht on illustratiivsed ning täpsustatakse ehitusprojektis.
- Korterialamu kruntidel näidatud haljastatud varikatuste asukohta võib sõltuvalt parklate lahendusest ning parkimiskohtade paigutusest ehitusprojektis muuta
- Projekteerida jalgrattaparklate ja hoiumajade asukohad, need võivad asuda väljaspool krundi hoonestusala ning ei kajastu krundile lubatud hoonete arvus. Iga eluaseme kohta tuleb arvestada 2 hoonesisest parkimiskohta jalgratastele ning hoone juurde jalgrataste külaliskohad.
- Kortermajade kruntidele planeeritud parklad peavad ligikaudu 50% ulatuses kortermaja hoonealusest pinnast olema lahendatud kaetud parkimisena (ei pea olema hoonete all). Katusetaimestiku kasutamisel peab see olema kohastunud vastavatele tingimustele ja tagatud selle pikaajaline püsimine.
- Sorteeritud jäätmete kogumise kohad ning lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Rajatavad prügirajatised võivad asuda väljaspool krundi hoonestusala ning ei kajastu krundile lubatud hoonete arvus. Arvestada 5 eri jäätmeliigiga. Jäätmekäitluses eelistada kaasaegseid lahendusi, nagu nt süvamahutid või muu sobiv lahendus, mis ehitusprojekti koostamise ajaks on välja töötatud ning vastab parimale praktikale. Lahendus peab olema ruumisäästlikum, hügieenilisem ja paremini linnaruumi sobituv kui traditsiooniline jäätmeputka.
- Ridaelamute kruntidel on mõeldud 1 abihoone (hoiumaja) 1 ridaelamu kohta, näiteks kuurid, rattaboksid vms. Lisaks 1 hoone veel terve ridaelamu kohta.
- Väikeehitised (alla 20m<sup>2</sup> ehitusalase pindalaga ja alla 5m kõrgused hooned) peavad jääma detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, need arvestatakse maksimaalse ehitisealuse pinna hulka ja ehitiste arvu sisse.
- Planeeringualale ei jää riikliku geodeetilise võrgu, riikliku kõrgusvõrgu ega riikliku gravimeetrilise võrgu märke. Planeeringualale jääb 3 muu varasema võrgu geodeetilist märki: 115 (GPA ID 42327; 63-733-115; muu plaaniline võrk), 109 (GPA ID 42289; 63-733-109; muu plaaniline võrk) ja 108 (GPA ID 42288; 63- 733-108; muu plaaniline võrk). Nimetatud geodeetiliste märkide kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest. Nimetatud geodeetiliste märkidega arvestama ei pea. Kui planeeringu realiseerumise tulemusena ei

ole võimalik nimetatud geodeetilisi märke säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, siis võib geodeetilise märgi kõrvaldada ning seda asendada ei pea. Geodeetilise märgi kõrvaldamisest palume teavitada Maa- ja Ruumiametit.

- Kergliiklusteede lõigud, mida hakatakse kasutama hooldustehnika juurdepääsuks reoveepumplale, puurkaevule, mängu- ja spordiväljakutele, tuleb projekteerida vastava kandevõimega ja laiussega (miinimum laius 3,5 m).
- Liiklusohutuse tagamiseks tuleb Huvitatud isikul rajada raudteemaa ja planeeritud kruntide raudteepoolsesse külge katkematu piire kogu raudteemaaga ühise piiri ulatuses, et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud.
- Kergliiklustee kavandamisel Suurevälja tee äärde tuleb tagada juurdepääs ka Külapõllu kinnistule. Projekteerimise käigus selgitada, kas Suurevälja teelt on võimalik rajada juurdepääsud nii Külapõllu kinnistule kui ka krundile A1 – mõlemad planeeritud juurdepääsud või ainult üks neist.

### 7.2.1 Keskkonnavalased nõuded

- Planeeringualal on esimene aluspõhjaline veekompleks looduslikult kaitsmata ja osaliselt nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Sademeveed puhastada enne eelvoolu suunamist vastavalt kehtestatud nõuetele. Ehitustegevuse käigus ei tohi põhjustada põhjavee reostust. vajadusel kasutada ehitustegevuse mõju leevendavaid/vähendavaid meetmeid. Suublasse juhitava sademevee saasteainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 11 lg 1 lisas 1 sätestatud piirväärtustele.
- Ehitustööde käigus väljakaevatud pinnast kasutada ribapargis reljeefi kujundamisel.
- kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm:
  - kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu
  - kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud
  - suurema krundi kohta 3 või enam puud
  - Korterealamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpöösastikud

- Suurevälja tee äärde tuleb projekteerida kõrghaljastusega puhvertsoon, mis aitab tõhusalt vähendada üle tee asuvate naabrite vaate- ja privaatsushäiringut ning loob selge visuaalse barjääri.
- Nõuded istikutele: Puude tüve kõrgus vähemalt 2 m, istiku tüve ümbermõõt 1 m kõrgusel juurekaelast mõõdetuna 12/14 (läbimõõt 4 cm), võras vähemalt 8 põhioksa, istik peab olema kasvatatud Eestis või lähiriikides, kaugemalt toodud taim peab olema talvitunud Eestis vähemalt kaks talve. Elu- ja viljapuid ei arvestata istutusena. Haljasalade/avalike alade istutusena näha ette Eesti loodusele omaseid liike. Istutuse läbiviimine, istikute kvaliteet ja hooldusel tuleb lähtuda EVS standardile 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.
- Kui Vääna jõel kergliiklustee silla rajamise käigus toimub ehitustegevus veekogus, on vajalik taotleda Keskkonnaametilt veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut (veeseadus § 196 lg 2 p 4), seejuures on olulised mahud – kui palju uputatakse tahkeid aineid veekogusse ja kui palju süvendatakse veekogu. Veekeskkonnariskiga tegevuse registreerimiseks on vajalik esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemi KOTKAS kaudu vähemalt 30 päeva enne tegevuse alustamist (veeseadus § 197 lg 1). Taotlusel mahtude märkimisel tuleb arvestada ka ajutiselt veekogusse veepiirist allapoole uputatavate tahkete ainete koguseid.
- kui raudtee-aluse tunneli rajamiseks süvendi kaevamisel toimub põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik veeseaduse § 187 p 12 kohane veeluba. Siinkohal soovitab Keskkonnaamet süvendi rajamisel kasutada olulist mõju vähendavaid või vältivaid tehnilisi võtteid, näiteks sulundsein.
- Suublasse juhitava sademevee saasteainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 11 lg 1 lisas 1 sätestatud piirväärtustele.
- Ehitusega seotud piirkonnas Saue vallas on esimene aluspõhjaline veekompleks looduslikult kaitsmata ja osaliselt nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Ehitustegevuse käigus ei tohi põhjustada põhjavee reostust, vajadusel kasutada ehitustegevuse mõju leevendavaid/vähendavaid meetmeid.
- Tuleb analüüsida ka kriisiolukorra (õnnetused, kliimamuutustest tulenevad üleujutused) võimalust ning tegevusi, kui peaks tekkima suurem reostus või katastroof nt kütuse või mõne muu reostuse suubumisel jõkke.
- Tegevuste osas, mis teostatakse Vääna jões veesiseselt või mõjutavad selle seisundit (nt silla/truubi ehitus, rekonstrueerimine, maaparanduskraavide puhastamine/rajamine suubudes Vääna jõkke jms) tuleb koostööd teha Keskkonnaametiga. Silla ehitamisel üle Vääna jõe tuleb planeerida veesisesed tööd suvisele madalvee perioodile 01.06-15.09.

## 7.2.2 Tuleohutusnõuded

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 30.03.2017 Siseministri määrus nr 17)
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2018 toodud nõuetega.
- Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud naaberkruntide hoonetest enam kui 8 m kaugusele. Juhul, kui hooned ehitatakse naaberhoonetele lähemale kui 8m, tuleb välja selgitada tuleohutusnõuded (nt tulemüüri vajadus jms). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele.

## 7.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Planeeritud ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele, avalikele aladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- hoonete peasissepääsud rajada võimalusel avalikult kasutatavate tänavate suunas;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- tagada planeeritava ala korrashoid;
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

## 7.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

- Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.
- Tehnoorkude liitumispunktid ei tohi asetseada sõidu- ega kergliiklusteede katte sees.
- Hüdrandid, elektrikilbid, sidekapid peavad olema sõidu- või kergliiklusteede katte servast väljaspool vähemalt 1,5m.
- Tehnoorkude kaevukaaned ei tohi asetseada sõiduteel ratta jäljes.

- Tänavate lõikeid, sh puude ja tehnovõrkude paigutust täpsustada projekteerimise käigus. Tehnovõrkude paigutus saab lõplikult paika põhiprojekti koostamisel. Kitsamates oludes on võimalik kasutada väiksemamõdulisi püramiidse võraga puid ning laiematel haljasaladel suuremaid kerakujulise võraga puid. Järgida Eesti standardis EVS 843:2016 Linnatänavad sätestatud nõudeid.

### **Veevarustus:**

- Joogivee kasutamine kastmisveena ohustab otseselt meie veevarusid. Taimede kastmiseks tuleb kraanivee asemel kasutada vihmavett. Vihmavett saab koguda pikema perioodi jooksul juba kevadest saati. Hoonete projekteerimisel arvestada vihmavee kogumisega (Nt üksikelamute puhul piisab, kui soetada veemahutid ja ühendada need vihmaveerenniga)

### **Sademevee- ja drenaažisüsteem:**

- Esmalt projekteerida ja rajada uued kuivendussüsteemid enne vana süsteemi sulgemist, et vältida probleeme ehitustegevuse käigus.
- Uued kuivendussüsteemid tuleb projekteerida ja rajada enne olemasoleva süsteemi sulgemist, et vältida pinnase veega küllastumist ja sellest tulenevaid ehituslikke raskusi.
- Drenaaživee ärajuhtimise süsteemide paisutuskõrgused tuleb määrata lähtudes tänavakatte tasapinnast ja naaberkinnistute veerežiimist.
- Osadel kinnistutel võib olla vajalik lokaalne ülepumpamine, mille vajadus ja tehnilised lahendused tuleb ehitusprojektides eraldi määratleda.
- Ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid, mis väldivad ehitusperioodil ajutist üleujutust ja pinnase liigset veega küllastumist.
- Raudteealuse läbipääsu eelprojektiga on kavandatud tunneli sademeveed pumbata aurustumistiiki. Tiigi äravool/ülevoov suunatakse olemasolevasse kraavi.
- Vääna jõeni kulgev eelvoov kraav tuleb renoveerida sh laiendada, süvendada ja puhastada täies pikkuses raudteealuse läbipääsu juures aurustustiigist kuni Vääna jõeni (Huvitatud isiku kohustus). Kraavi renoveerimisel nii tööde aegselt kui ka kumulatiivselt ei tohi tekitada settekoormuse tõusu Vääna jõkke. Eesvoov tuleb rekonstrueerida viisil, et Vääna jõkke settekoormust juurde ei tekiks, näiteks rajada settebassein, kraavi suudmeotsas mitte süvendada või muid sarnaseid töid teha. Lähtuda tuleb juhendist: „Juhis maaparanduse keskkonna- ja elustikumõjude leevendamiseks“.
- Kergliiklustunneli sademeveelahendus lahendada ehitusprojektiga.

### **Elektrivarustus:**

- Elektrivarustuse projekti koostamiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused ehitusprojektide koostamiseks.

- Projekteeritavatele elektripaigaldistele tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus.
- Kaitsevöönd elektri maakaabli korral 1m mõlemale poole äärmistest kaablitest.
- Kaitsevöönd 1 kV - 20 kV õhuliini korral on 10m mõlemale poole liini telge.
- Kaitsevöönd 35 kV - 110kV õhuliini korral 25m mõlemale poole liini telge
- Elektrilevi OÜ kasuks seada rajatavate alajaamade maa-ala kasutamiseks vajalik servituut. Kaitsevöönd alajaama korral 2m alajaama seinast.
- Sisseehitatud alajaama korral peavad trafo- ja jaotlaruumide uksed avanema tänavale ning alajaama ruumide korral asuval korrusel ei tohi paikneda eluruume.
- Projekteeritud elektrikilpidele peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs ja piisav ruum kilpide teenindamiseks.
- Vastavalt ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> Elektriauto laadimistaristu, peab sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldama juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga. Ning juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Elektriautode laadimistaristu kavandatakse krundipõhiselt. Elektri- ja sideühendused rajatakse Tarbija elektripaigaldiste baasil.
- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt.

#### **Sidevarustus:**

- Sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Sideehitise kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole äärmistest sidekaablitest.
- 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.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

#### **Gaasivarustus:**

- Olemasolev gaasitorustik on täpsusklassiga kuni 10m. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik gaasitorustiku asukoha täpsustamine. Ehitusprojekti koostamisel vajalik tagada nõutud vahekaugused vastavalt EVS 843 nõuetele.“ Pärast gaasitorustiku asukoha täpsustamist arvestada, et gaasitorustiku kaitsevööndit tuleb arvestada gaasitorustiku seinast, st et

gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit.

- Enne gaasitorustiku ümbertõstmise ja kaitsevööndis ehitusprojekti koostamist on vajalik küsida tehnilised tingimused saates päringu [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee)

### **7.3 Leevendavad meetmed keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal**

Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella, Hallikapõllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 MÜ (Saue linna raudteeülene ala) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas LEMMA OÜ

KSH eelhinnangu koostaja soovib planeeringu koostamisel ja projekteerimisel arvestada järgnevate leevendavate meetmetega (planeeringu koostamisel on meetmetega arvestatud):

- Tegu on väga suure piirkonna väljaarendamisega, mis tõstab oluliselt piirkonna veetarbimist, kuid vastab kehtivas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavas prognoositule. Piirkonna kavandamisel on soovitatav vähendada põhjavee tarvet võimaldades sademevee kasutust kastmiseks ning hoonetes kasutada säästvaid veelahendusi.
- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestada tuleb, et paepealsel õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- Antud piirkonna väljaarendamisel tuleb arvestada, et jätkuvalt toimima peab jääma olemasolev sademevee äravool Vääna jõkke. Eelistada sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks avatud lahendusi (kraavitust). Tänavavõrgu kavandamisel tuleb vastavalt kavandada ka uus sadeveevõrgustik (olemasolevate kraavide asukohta tõenäoliselt muudetakse). Tagada tuleb ärajuhitava sademevee nõuetele vastavus, tuleb suurematele parklatele kavandada õlipüüdurid Suublasse juhitava sademevee saasteainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee

suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 11 lg 1 lisa 1 sätestatud piirväärtustele.

- Sademeveelahenduste puhul tuleb arvestada Eesti Raudtee seisukohaga (kiri 13- 8/1663-4), mille kohaselt täiendavat sademevett raudteemaale suunata ei tohi.
- Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
- Juhul kui planeeringus soovitakse müratundlikke alasid kavandada raudteele lähemale kui üldplaneeringu kohane 120 m, siis tuleb planeeringu koostamisel koostada täpsustav mürahinnang ning kavandada asjakohased leevendavad meetmed.
- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.
- Kuna planeeringuga asendub ulatuslik põllumajanduslikus kasutuses olev ala tehniliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).
- Kuna tegu on suuremahulise arendustegevusega, mis võib märkimisväärselt mõjutada piirkonna liiklusolukorda, siis tuleks planeeringu koostamisse kaasata liikluspetsialist ning analüüsida piirkonna

liiklusskeemile ja liikluskoormusele avaldatavat mõju. Tagada tuleb nii ehitusaegse kui kasutusaegse liikluse võimalikult häiringute vaba toimimine.

## 7.4 Paiknemine raudtee kõrval/alal

Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

Auto- kui ka kergliiklusele planeeritud läbipääsu projekteerimiseks on koostatud eelprojekt: AS K-Projekti töö nr 23145 „Saue raudteealune läbipääs“. Läbipääs on kavandatud raudtee 87,4 kilomeetrile, mis ühendub Saue linna poolses otsas olemasoleva ringristmikuga. Eelprojekti lahendus on kantud detailplaneeringu joonistele. Eelprojekti koostamiseks väljastati sh järgmised tingimused:

- aktsiaselts Eesti Raudtee tehnilised tingimused 26.09.2023 nr 13-8/3461-1
- Eesti Raudtee tehnilised tingimused 10.05.2024 nr 13-8/3461-5
- Eesti Raudtee tehnilised tingimused 30.05.2024 nr 13-8/3461-7

Ainult kergliiklejatele planeeritud raudteealuse läbipääsu võimalik asukoht on detailplaneeringu joonistel markeeritud (hakkab ühendama tänast Saue keskuseala uue peaväljakuga). Kergliiklustee läbipääsu ehitusprojekti koostamisel **tuleb arvestada Aktsiaselts Eesti Raudtee poolt 06.06.2025 väljastatud tehniliste tingimustega nr 13-8/1663-15.**

Planeeringuala raudtee poolne piirdeaed tuleb projekteerida raudteemaa kinnistu piirile selliselt, et piirdeaia elemendid sh postid ja aia vundamendid ei ulatuks raudteemaale va asukohtades, kus:

- kergliiklustee paikneb raudteemaal;
- paikneb aktsiaselts Eesti Raudtee sidetrass (multitoru koos optikaga). Sidetrass peab jääma täielikult piirdeaia raudtee poole ehk korrigeerida tuleb planeeritava aia asukohta või tuleb arvestada trassi ringitõstmisega.

Olemasolev piirdeaed tuleb taastada ja veenduda, et sinna ei jääks tühimikke.

Tehnovõrkude raudteemaale kavandamisel tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused e-posti aadressil infa@evr.ee. Raudteerajatiste tehniliste tingimuste aluseks on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt antud projekteerimistingimused (EhS §88).

Planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhi rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.

Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ja juured ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.

Arvestada EhS § 8 ja § 14 lg 1 p 2 tooduga. Arvestada, et vastavalt EhS §73 lõikes 4 sätestatule on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.

Krundile pos A17 kaudu on ette nähtud juurdepääs raudtee maale (värav).

Kohalik omavalitsus tagab juurdepääsu raudteemaale lõuna poolt, väljaspoolt planeeritavat ala, läbi Kuuseheki tn 9 ja Kuuseheki tn 21 kinnistutelt kulgeva ühise juurdepääsu. Juurdepääs tagatakse kas sõlmides teemaa kasutusõiguse kokkuleppe Kuuseheki 21 garaažiühistuga või mööda vallale kuuluva Kuuseheki tn 9 kinnistu idapoolse piiri lähistelt.

Raudteeviadukti ja kergliikluse läbipääsu projekteerimisel lähtuda TTJA poolt sätesatud nõuetest (vt 09.04.2024 kiri nr 16-6/23-08529-012):

1. Projekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" ja 09.01.2020 määrusega nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“.
2. Projekti koostaja peab olema pädev EhS §-de 23, 24 ja 25 mõistes. Projekt tuleb pädeva isiku poolt allkirjastada.
3. Projekteerimisel lähtuda EhS-st, raudteeseadusest, majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määrusest nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“, 27.11.2020 määrusest nr 80 „Allsüsteemi ja koostalitluse komponendi tehniliste kirjelduste kohaldamise kord, kasutusele võtmise tingimused, nende nõuetele vastavuse hindamise ja tõendamise kord ning oluliste nõuete loetelu“, ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrusest nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“, Euroopa Liidu õigusest ja muudest asjakohastest õigusaktidest.
4. Projekteerimisel lähtuda muuhulgas Euroopa Liidu Komisjoni määrusest (EL) nr 1299/2014, arvestada selles toodud nõuetega ja välja selgitada vastavushindamise vajadus.

5. Ehitusprojekti ekspertiis teha vastavalt majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määrusele nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“.
6. Projekteerimisel, sh viadukti gabariidid, lähtuda majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusest nr 106 "Tee projekteerimise normid" ning muudest asjakohastest standarditest.
7. Koostada asendiplaan M 1:500 aktuaalsel topogeodeetilisel alusplaanel, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 "Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". Asendiplaanil peavad olema kajastatud kõik maaüksusi puudutavad kitsendused, projekteeritava ala piirid olemasolevate ja projekteeritavate ehitiste asukohad koos mõõtmete ja oluliste tehniliste näitajatega, raudteede, teede, tehnovõrkude jm kaitsevööndid ning nende tingmärgid.
8. Projekti koostamisel lähtuda võrguvaldajatelt saadud asja- ja ajakohastest tehnilistest tingimustest ning tehnovõrguvaldajate tehnilised tingimused ja muu projektiga seonduv oluline informatsioon tuleb lisada projekti kausta.
9. Tunneli rajamisel tuleb arvestada pinnasevee loodusliku taseme muutumisest ja vett juhtivate kihtide läbilõikamisest tulenevaid mõjutusi looduskeskkonnale ning vajaduse korral kavandada negatiivset mõju leevendavaid meetmeid.
10. Projekti koostamisel tuleb asjakohasel juhul teha riski- ja ohutushindamine Raudteevaldaja peab EL määruse 402/2013 artikli 4 alusel hindama, kas planeeritavad ehitustegevused mõjutavad ettevõtte raudteesüsteemi ohutust ning kas tegemist on olulise muudatusega. Kui tegevus mõjutab ohutust, tuleb lähtuda määruse artiklist 5. Kui artikli 4 alusel selgub, et mõju ohutusele on oluline, siis tuleb läbi viia riskijuhtimismenetlus ohutushindamisasutuse (Assesment Body - AsBo) poolt. Raudteevaldaja hinnang tuleb esitada koos ehitusloa taotlusega. Olulise muudatuse korral AsBo ohutushinnang tuleb esitada hiljemalt koos kasutusloa taotlusega.

## 7.5 Keskkonnamüra

Akukon Eesti OÜ teostas mais-juuni 2025 keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamise, töö nr 250862-1.

### Järeldus

Olemasolevas olukorras ulatuvad planeeritava alani päevasel ja öisel ajal kuni 50-54..55-59 dB müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoon ja öisel ajal kuni 50-54..55-59 dB müraindikaatori  $L_n$  samatugevustsoon. Suurimad müratasemed mõjuvad raudteele lähimate hoonete juures.

Prognoositavas olukorras ulatuvad planeeritava alani päevasel ajal kuni 55-59...60-64 dB müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoon ja öisel ajal 50-54..55-59 dB müraindikaatori  $L_n$  samatugevustsoon. Hoonete välispiireteni ulatub kuni 64/54 dB suurune müratase. Suurimad müratasemed ulatuvad planeeringuala jaotusmagistraalide äärde jäävate hooneteni. Alal on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse II kategooria liiklusemüra piirväärtus, arvestades märkust, et müratundliku hoone teepoolsel küljel on lubatud 5 dB kõrgemad müratasemed (65/60 dB).

Kaubarongide osas on arvestatud Tallinna strateegilise mürakaardi andmeid. Kuid kaubarongide liiklust praktiliselt antud trassil enam ei toimu, mistõttu iseloomustab arvutustes kajastatud olukord halvimat olukorda.

Liiklusprognoos on hetkel arvestanud tänase autoliikluse kasvu jätkumisega. Vabariigi valitsuse poolt kinnitatud tegevuskava „Eesti 2035“ näeb ette, et ühissõidukiga, jalgrattaga ja jalgsi liiklejate osakaal on linnapiirkondades 2035. a 55% ja sõiduauto kasutamise osakaal on seega 45%. Seatud eesmärgi puhul eeldatakse, et liiklussageduste kasv pidurdub.

## Soovitused projekteerimiseks

Hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused, milleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisolatsiooni nõue kujul  $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$  ;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutussavad aknakonstruktsioonid või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusratasemeid ca 5 dB võrra;
- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitame määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müratase, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemetega täitmine siseruumides.

Hoone ja ruum	Päev	Öö
Elamu		
Elu-, magamisruumides	35	30

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluhoonete välispiirde ühisolatsioonitase tänavate poolsele alal olema  $R'_{tr,s,w} = 35$ –

40 dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. muus osas võib arvestada  $R'_{tr,s,w} = 30$  dB.

EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m<sup>2</sup>.

## Soovitused ehitustegevuse läbiviimiseks

Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Ehitamisega kaasneb paratamatult teiste isikute õiguste riive, mis väljendub muuhulgas ka ehitamisega kaasnevas müras ja vibratsioonis. Taolisi riiveid tuleb mõistlikus ulatuses taluda, kuid riive tekitaja peab hoolitsema selle eest et riive oleks võimalikult väike. Ehitusseadustiku § 39 lg 1 kohaselt annab ehitusloa kohalik omavalitsus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ning ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine on kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21–7 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Tööstusmüra piirväärtus öisel ajavahemikul on II kategooria aladel 45 dB.

Ehitustööde ajal on soovitatav elamualade läheduses rakendada järgmisi müravastaseid meetmeid:

- tööde ajastamine ja planeerimine – väga mürarikkaid töid mitte planeerida õhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele;
- kohalike elanike teavitamine mürarikastest töödest;
- vajadusel teostada müra ja/või vibratsioonitasemete monitooring;
- ehitustegevusel kasutada vaiksemaid masinaid;
- vajadusel korraldada kasutada müra vähendavaid tehnoloogiaid, näiteks ajutised ja teisaldatavad ekraanid, summutid, korpused (nt seadmete ümber kummimati paigaldamine vms);
- ehitustegevusel kasutatavate seadmete ja masinate regulaarne korrashoid ja hooldus;
- vältida tarbetut masinate töötamist, lülitada seadmed välja, kui see pole vajalik;
- võimalusel kasutada elamualade läheduses tagurdussignaali puhul alternatiivseid variante, mis ei tõstaks müratasemete häiringuid, nt muutuva helitugevusega signaalid või suunamoduleeritud signaalid - neid tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi ning tuleb arvestada võimalike ohutusprobleemidega;
- müravastasteks meetmeteks on veel hoolikas töö.

Samas tuleb arvestada, et osade tööde või asukohtade puhul on müra ja vibratsiooni kontroll ja vähendamine väga keeruline.

## Liiklusmüra vähendamine

Liiklusmüra on võimalik vähendada liikluskorralduslike võtetega.

Liikluskorralduslikud meetmed sõltuvalt võimalustest ja asukohast:

- üldine piirkiiruse alandamine (nt Suurevälja teel pikendada ala, kus kehtib piirkiirus 30 km/h);
- liikluse hajutamine ja ümbersuunamine;
- liikluskiirusest kinnipidamise süsteemne, pidevalt toimiv järelevalve;
- ühistranspordi infrastruktuuri efektiivsemaks ja kasutajasõbralikuks muutmine;
- liikluse sujuvus ja rahustamine (kiiruskaamerate- ja tabloode paigaldamine);
- kergliikluse soodustamine ja tervikliku aktiivsete liikumisviiside kasutamist võimaldava võrgustiku rajamine.

Peamiseks müraleevendusmeetmeks, mida kasutatakse kaitsmaks vahetult teede/tänavate äärde jäävaid müratundlikke alasid, on mürakaitseekraanid. Mürakaitseekraani müratõkestamise efektiivsus sõltub ekraani asukohast müraallika ja kaitstava objekti vahel, ekraani materjalist, mõõtmetest (pikkus ja kõrgus), kujust ja ulatusest külgedel ning müra sagedusspektrist. Müraekraanide kasulikkus sõltub esmajärjekorras selle kõrgusest ja ekraani materjalist. Müratõkkeseinte valikul on soovitatav valida CE-märgistatud ja toimivusdeklaratsiooni omavaid tooteid.

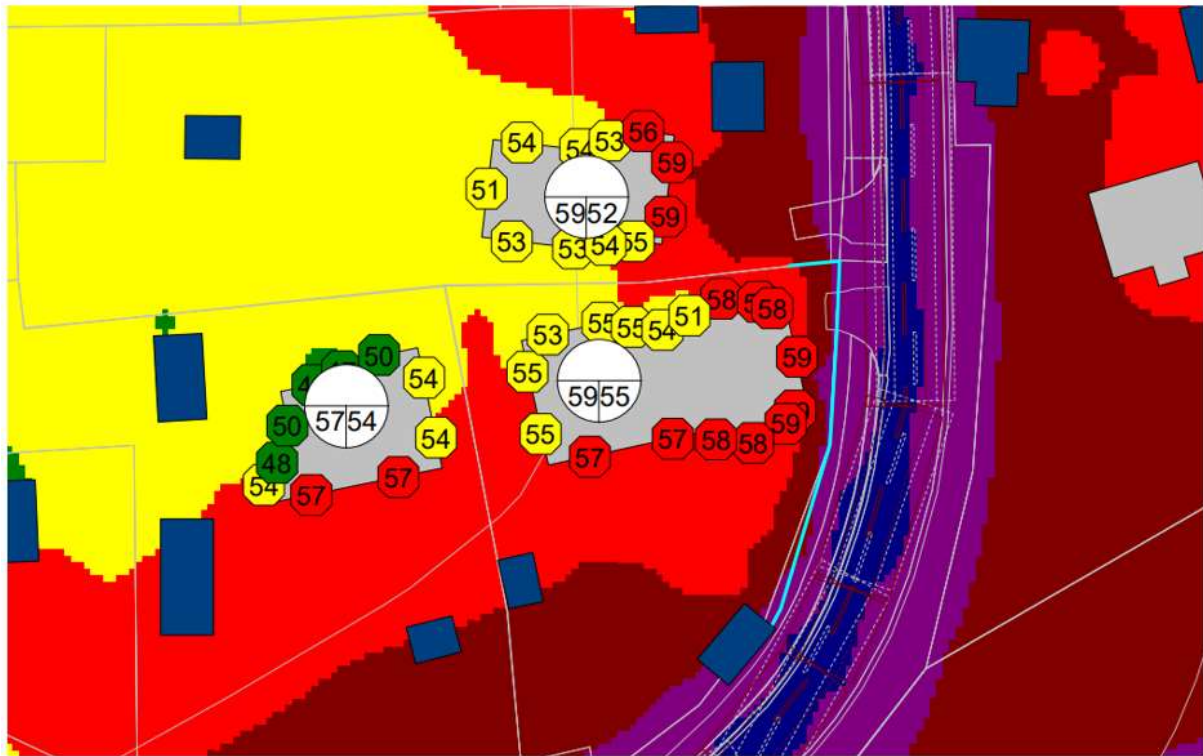
Müratõkked võivad olla helineelavad, kallutatud tõke, hajutatud tõke, kaetud tõke või valli ja tõkke kombinatsioon ning erinevatest materjalidest: puidust, betoonist, metallist, läbi paistvast materjalist plastjätmetest.

Eramajade teepoolsel fassaadil ja õuealal heade akustiliste tingimuste tagamiseks on müratõkkeseinte rajamine efektiivne lahendus, kui puuduvad piirangud mürakaitseekraanide püstitamiseks.

Korruselamute puhul tuleb arvestada, et müraekraanid ei oma suuremat efekti hoonete kõrgematel korrustel, mürasummutus toimib ainult õuealal ja hoone madalamatel korrustel.

Suurim müratase ulatub **Suurevälja tee 9** hooneni, kus tulevikus on müratasemed piirväärtuse lähedal (prognoositud olukorras ulatuvad Suurevälja tee 9 hooneni päevasel ajal 60-64...65-69 dB, öisel ajal 50-54...55-59 dB suurune müratase, hoone välispiiretele kuni 65 dB suurune müratase). Antud teelõigul kehtib piirkiirus 30 km/h. **Müratasemete vähendamiseks on detailplaneeringus ette nähtud mürakaitseekraan. Arvutused on arvestatud 2 m kõrguse, 40 m pikkuse ekraaniga, helineeldumistegur  $\alpha=0,21$ , mis on Suurevälja tee 11 hoone poolsest otsast pööratud kinnistu poole. Selle tulemusena ulatub hooneni 60- 64 dB suurune müratase ja hoone välispiireteni 59 dB suurune müratase.**

Väljavõtte mürahinnangust (ekraan helesinisega, kantud ka põhijoonisele):



Liiklusprognosis on hetkel arvestanud tänase autoliikluse kasvu jätkumisega. Tegevuskava „Eesti 2035“ näeb ette, et ühissõidukiga, jalgrattaga ja jalgsi liiklejate osakaal on linnapiirkondades 2035. a 55% ja sõiduauto kasutamise osakaal on seega 45%. Seatud eesmärgi puhul eeldatakse, et liiklussageduste kasv pidurdub. Kui tulevikus liiklussagedus kasvab eeldatud mahus ja piirtasemed on ületatud, siis on vajalik leevendusmeetmete rakendamine.

## 7.6 Hüdroteoloogilised tingimused

IPT Projektijuhtimine OÜ koostas töö nr 25-06-1948 „Saeveere arendusala detailplaneering. Hüdroteoloogilised tingimused.“ Ekspert hinnang on lisatud detailplaneeringu lisadesse.

Järgnevalt kavandatava tegevuse mõju puudutavad väljavõtted ekspert hinnangust:

### Ehitusaegne veelandus

Vastavalt detailplaneeringule paiknevad maa-aluse korrusega hooned planeeringuala lääneedelaosas, kus maapind on kõrgemal ning lubjakivi lasub maapinna lähedal. Selles piirkonnas tuleb maa-alune korrus osaliselt rajada lubjakivisse ning süvendiga avatakse planeeringuala edelanurgas tõenäoliselt ka lubjakivis olev vabapinnaline veekiht. Eeldatavalt on veelanduse vajadus alal,

mis jääb veetaseme samakõrgusjoonest 32 m lõuna poole ning. Esialsel hinnangul on vaja veetaset alandada mitte rohkem kui 1...2 m. Ida suunas aluspõhja pealispind langeb järsult ning lubjakivi on kaetud savi ja moreeniga. Kuna lubjakivi veekihi veetaseme looduslik kõikumise amplituud võib olla 1...2 m, kohati rohkemgi, siis põuaperioodil võib puududa vajadus veetaseme alandamiseks.

## **Väljapumbatava vee kogus ja ärajuhtimine**

Kaevude erideebiti järgi on lubjakivi filtratsioonimoodul üldjuhul väike ning olenevalt ehitussüvendi suuruselt võib väljapumbatava vee kogus jääda vahemikku 50...100 m<sup>3</sup> /ööp.

Ehitussüvendist väljapumbatav vesi tuleks juhtida olemasoleva kuivendusvõrgu või uute veejuhtmete kaudu ehituspiirkonnast ära, mis väldib kohapeal vee tagasivoolu lubjakivisse. Tahked osakesed tuleb eelnevalt eemaldada setitis või kasutada veejuhtmete ääres geotekstiilist piirdeid, millest vee läbi imbudes jäävad pinnaseosakesed nõ tõkke taha ning puhastatud vesi saab valguda kraavi. Tavapärase mehhanismide kasutuse käigus ehitussüvendisse sattunud võimalikud saasteained pumbatakse koos veega välja ning juhitakse kraavide kaudu ära. Planeeringuala kesk- ja idaosas paiknevad kraavid savipinnases, mistõttu lubjakivi veekihile ohtu ei ole. Oma teekonnal vesi lahjeneb ning veealanduse asukohast umbes 2 km kaugusel paiknevat eesvoolu (Vääna jõgi) ilmselt ei mõjuta. Ehitusmehhanismide pesu, tankimine ja muu hooldus tuleb teha lubjakivisse rajatud ehitussüvendist eemal, et välistada saasteainete valgumine põhjavette.

## **Mõju kaevudele ja lähikonnas paiknevatele hoonetele**

Piirkonnas veevarustuseks kasutusel olevad puurkaevud ammutavad vett Ordoviitsiumi, Ordoviitsium-Kambriumi või Kambrium-Vendi põhjaveekihist. Potentsiaalselt võib veealandus mõjutada Ordoviitsiumi veekihti rajatud puurkaeve. VEKA andmebaasi kantud andmete järgi on nende kaevude sügavus suurem kui 20 meetrit ning sellel juhul 1...2 meetrine veetaseme alanemine ehituse ajal kaeve märkimisväärselt ei mõjuta.

Keskonnaregistrisse piirkonnas ühtegi salvkaevu kantud pole, kuid juhul kui majapidamise tarbitakse madala salvkaevu vett, mis ainult põhjaga ulatub lubjakivisse, siis võib veealandus kaevu kuivaks jätta, juhul kui kaev asub alandusalale lähemal kui 300 m.

Veekihi survetaseme langus võib efektiivpinge kasvu tõttu põhjustada nõrkades savipinnastes vajumeid. Antud tingimustes puuduvad veealanduse asukohas nõrgad savipinnased, samuti on veetaseme alandus nii väike, et sellest tingitud efektiivpinge kasv kaugemal savi levikualal on minimaalne. Seega ei kujuta veealandus ohtu piirkonnas asuvate hoonete püsivusele.

## Muud tingimused ja soovitud

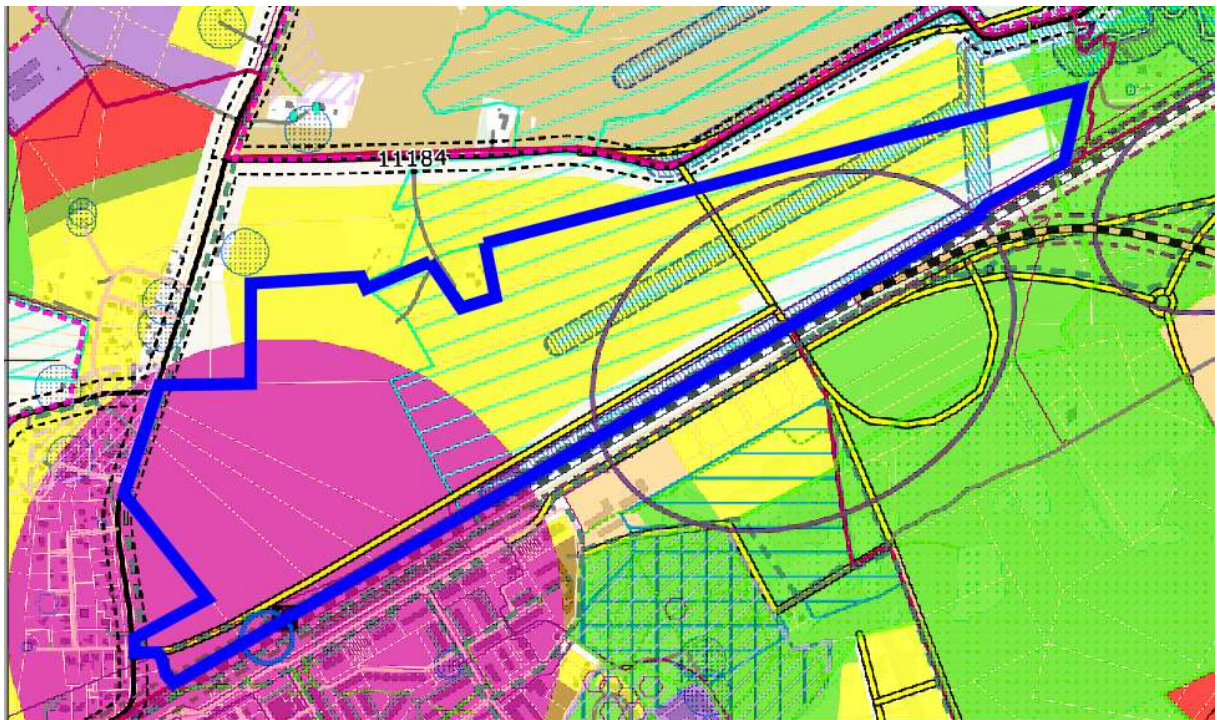
Kasutusaegsest veelandusest on soovitatav loobuda ning teha maa-alune korrus veekindlana.

Kuna käesolevas hinnangus on veetaset modelleeritud ümbruskonnas asuvate puurkaevude järgi, siis tuleb maa-aluse korrusega hoonete all edasiste uuringute käigus konkreetselt määrata.

Savi levikualal, kuhu on omal ajal rajatud põllumajanduslik drenaaž, tuleb ka edaspidi tagada sademevee äravool. Kõnealusel piirkonnas avaneb savi praktiliselt mullkihi all ning sademevesi ei saa pinnasesse imbuda.

## 8 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust, planeeringuala tähistatud sinise joonega.

Roosaka tooniga on tähistatud keskuse maa. Keskuse maa on elamute, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ette nähtud maa.

Kollase värviga on tähistatud pere- ja ridaelamumaa. Pere- ja ridaelamu maa on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamaajade ehitamiseks ette nähtud maa.

Planeeritud ala kirdenurgast kulgeb läbi rohevõrgustik- rohevõrgustiku alale on planeeritud haljasala

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Saue valla üldplaneeringust, millega on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud keskuse maa ning pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale, äri- ja ühiskondlike hoonete krundid peamiselt keskuse maa alale. Keskuse maa juhtotstarvet iseloomustab mitmekesisus ning erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, kergliiklusteed, parklad, mänguväljakud jms). Keskuse maa koormusindeks peab olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine keskuse maal korterelamute piirkonnas ei ole lubatud. Pere- ja ridaelamumaad võib vajadusel kaasotstarbena kasutada eelkõige keskuse maa äärealadel. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et kuna planeeritaval keskuse maa alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb lahendada planeeritud ala sidumine ülejäänud keskusega. Planeeritud on terviklikult hoonestus, sidus tänavavõrgustik ja liikluskorraldus (sh kergliiklusteed, parkimine, ühendused peamiste keskust teenindavate avalikke ja erateenuseid pakkuvate hoonetega), avalikud haljasalad ja pargid. Keskuse ala keskele on kavandatud linnaväljak koos äri- ja avalike teenuste osutamiseks sobilike hoonetega.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Ühisveevärgi tarbeks kavandatakse uus puurkaev-pumpla, kanalisatsioon suunatakse uue peatrassi kaudu Laagris asuvasse peapumplasse ja sealt edasi Tallinna puhastisse. Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal tuleb üldplaneeringu punkti 4.4. alusel arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Vastav nõue on detailplaneeringus täidetud. Planeeritud ala kirdenurgast kulgeb läbi rohevõrgustik, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa, sellele alale hoonestust ei kavandata ning planeeringuga on sinna kavandatud haljasala.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt peab pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%, samuti peab uute rida ja korterelamukruntide kavandamisel (pere-ja ridaelamumaal) koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade

suunas. Korterelamud võivad reeglina olla kuni 5- korruselised. Asustustiheduse ja kavandatavate hoonete korruselisuse nõuded on detailplaneeringus täidetud.

Üldplaneering sätestab, et tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Korterelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud. Kuna peamises osas on planeeritav ala lage, siis on planeeringus ette nähtud rohke haljastuse lisamine.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on planeeritud ala liikuvus suunatud raudteeliikluse kasutamisele. Planeeringus on kavandatud mugav juurdepääs Saue rongipeatusele eelkõige jalgsi ning kergliiklusvahenditega. Kergliiklusteede võrgustik on tihe ning külgnevate aladega sidustatud. Tänavavõrk on kavandatud hierarhiliselt, selle kujundamisel on arvestatud seadusest tulenevate piirangute ja soovustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal. Planeeringus on hoonestuse paigutamisel arvestatud autoliiklusest lähtuva müraga ning eeldatavalt on võimalik täita vastavate mürakategooriate nõuded. Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee, kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m. Sanitaarkaitsevööndisse ei ole elamuid planeeritud (st kavandatud hoonestus arvestab vastavate mürakategooriate nõuetega).

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

## 8.1 Liikluse eritasandi asukoha põhimõtted

(koostas Saue Vallavalitsus)

Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate **üldise asukoha** ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Planeerimisseadus jätab üldplaneeringus kavandatud teede (ka tunnel või viadukt on teerajatis) täpse asukoha määramiseks omavalitsusele kaalutlemisõiguse. Seaduse § 126 lõike 1 punkti 4 alusel on detailplaneeringu üheks ülesandeks detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Saue valla üldplaneeringus, mis on kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021. aasta otsusega nr 40, on planeeringu kaardil märgitud planeeritav liikluse eritasand Saue linna ja Laagri aleviku piiril. Üldplaneeringu seletuskiri lk 9 sätestab: „Tulenevalt üldplaneeringu üldistusastmest on kaitse- ja piiranguvööndite (veekogude, teede, tehnorajatiste, kultuurimälestiste, loodusobjektide jt) piirid ning võimalike perspektiivsete joonehitiste (maantee, raudtee, torujuhe, elektriliin vms) asukohad üldplaneeringu kaardil illustratiivse tähendusega. Kaitse- ja piiranguvööndite (sh ehituskeeluvööndi) täpne ulatus on määratud kehtivate õigusaktidega (sh käesoleva üldplaneeringu seletuskirjaga),

**joonehitiste trasside asukohad täpsustatakse vastavate planeeringute ja ehitusprojektidega**“. Seega on üldplaneeringus jäetud kaalutlusruum muuhulgas ka teede kui joonobjektide ja nendega seotud rajatiste (sillad, tunnelid, viaduktid jm) konkreetsete asukohtade osas ning neid saab ja tuleb täpsustada detailplaneeringute ning nende alusel koostatavate ehitusprojektide koostamise käigus. Antud asukohas on liikluse eritasand Saue valla üldplaneeringus alates 2005. aastast. Alates 2005. aastast on ruumilises planeerimises läbi uute üldplaneeringute kehtestamise toimunud olulised muudatused. Samuti on toimunud Saue linna ja valla ühinemine. Eriti oluline on 2021. aastal kehtestatud üldplaneeringuga sisse viidud põhimõtte asustuse sümmeetriliseks laienemiseks Vanamõisa tiheasustusaladele keskusala defineerimise kaudu. Samuti on valminud Saue-Laagri ühendustee erinevas versioonis võrreldes sellega, millisenä seda nägi ette Transpordiameti (toonase Maanteeameti) nägemus 2005. aastal kehtinud üldplaneeringu ajal. Samas ei viidud 2021. aasta üldplaneeringu menetluse raames sisse eeltoodud põhjustel uut eritasandilise ristmiku asukohta kaalutlust, eeldades, et seda on praktilisem teha edasistes meneltustes. Eritasandilise liiklussõlme kavandamisel on eesmärgiks olnud tagada hea, ohutu ja samas keskkonnasäästlik (optimaalset liikumistrajektoori võimaldav) juurdepääs ja transpordiühendus kahel pool raudteed, ühtse asustumustri välja arendamisel tekkivale Saue linna laienduseks olevale alale, ning tagada perspektiivsete uusasustuspiirkondade hea sidusus olemasoleva linnaruumiga ning vastupidi. Vanamõisa külas Kurekella, Hallikapõllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste detailplaneeringu (Saue linna raudteeülene ala) eskiisi koostamisel on tehtud ettepanek liikluse eritasandi asukohta täpsustada lähtuvalt Saue Vallavalitsuse poolt varasemalt tellitud ja pädeva firma K-Projekt AS koostatud eksperthinnangust, mille raames kaalutleti kolme võimalikku varianti:

- 1) Tunnel Kütise tänava pikendusel;
- 2) Tunnel Koondise tänava pikendusel;
- 3) Tunnel Topi–Saue ühendusteel.

**Asukoha alternatiiv 1 - tunnel Kütise tänava pikendusel.** Leiti, et tunneli rajamisel Kütise tänavalt on tõenäoliselt ühendusajad linna olemasoleva keskuse ja perspektiivse laienduse vahel lühimad. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele tunneli kaudu 1,0–1,3 kilomeetrit. Samuti on vahemaa Suurevälja teeni väikseim, mistõttu on tegemist soodsaima variandiga tunneli ühendamisel olemasoleva teedevõrguga. Samas tuleb arvestada liikluskoormuse suurenemisega keskusealal, eriti kui perspektiivse laiendamise plaanid täies mahus realiseeritakse. Tänapäevane liikuvustaristu korraldamise praktika soodustab südalinna aladel pigem kergliiklejate ja ühistranspordi liikumist. Selles suunas on tehtud samme ka Kütise tänava rekonstrueerimisel, kujundades seda varasemast enam kergliiklejate keskseks. Samuti on vahetusse lähedusse kavandatud eraldi kergliiklejate tunnel ning sellest lähtuvalt sümmeetrilise, eelkõige jalakäijatele mõeldud keskusala välja arendamine teisel pool raudteed. Sellesse asukohta rajatav tunnel on suhteliselt lähedal olemasolevale ülesõidukohale, mistõttu võib olla otstarbekas, või raudteetaristu omaniku poolt nõutav, see sulgeda.

**Asukoha alternatiiv 2 – tunnel Koondise tänava ja Kuuseheki tänava ristmikult.** Leiti, et rajatav tunnel oleks üldplaneeringus ette nähtud keskuseala piiril ning kompromiss liikluse kesklinnast eemale juhtimise ja heade ühenduskiiruste vahel. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue

raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele autotunneli kaudu 2,5–3 kilomeetrit. Selle asukoha puhul tuleks arvestada lasteaiaga Koondise tänaval ning leida võimalusi, vältimaks liikluskoormuse kasvu. Võimalus oleks rakendada tänaval erinevaid liikluse rahustamise meetodeid, eelistatuim variant oleks tänava muutmise tupiktänavaks, et välistada transiitliiklus. Koondise tänava ja Kuuseheki tänava ristmikult algava tunneli rajamisel tuleks samuti arvestada Kuuseheki tn 29 kinnistul asuval pargialal paiknevate kungastega, mis tähendaksid suuremat väljakaevatavat mahtu tunneli panduse jaoks, ning mõjutaksid autotunneli rajamise hinda. Selles asukohas ületab raudteed samatasandilise ülekäigukohaga Laagri – Saue kergliiklustee. Vahetusse lähedusse eritasandilise ristumise rajamise järel võib raudteetaristu omanik nõuda samatasandilise ülekäigukoha sulgemist. Tänapäevase teadmise kohaselt on kavas ohutuse eesmärgil samatasandiline ületuskoht tunneli rajamisel sulgeda ja viia tunnelisse.

**Asukoha alternatiiv 3 – Topi–Saue ühendusteelt algav tunnel.** Leiti, et see variant võimaldaks viia liiklussõlme linnakeskusest eemale ja vähendaks liikluskoormust keskusealal. Seevastu pikeneks linnasisese liikluse ühendusaeg. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele läbimurde kaudu 4,5–5,5 kilomeetrit.

**Ekspert hinnangu kohaselt kujunes parimaks variandiks eritasand üldplaneeringu järgsel keskuse juhtotstarbega ala piiril (alternatiiv 2).**

Seda asukohta pakub ka Vanamõisa külas Kurekella, Hallikapõllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste detailplaneeringu (Saue linna raudteeülene ala) eskiisi koostaja. Asukoht võimaldab keskuse juhtotstarbega ala mõlemal pool raudteed planeerida jalakäija- ja jalgratturisõbralikult, kuna autoliiklus on suunatud keskuse ala piirile. Keskusala piirile suurema läbilaskvusega ühendustee kavandamine oleks liiklusvoogude võimalikult tõhusaks planeeringualalt välja suunamiseks nagunii vajalik. Magistraalsete ühendusteade dubleerimine tingiks suuremad häiringud asumite siseselt ning suurendaks ka reostuskoormust ning hoolduskoormust. Tegu on variandiga, mis arvestab erinevaid liikuvuse aspekte, halvendamata seejuures oluliselt ühenduse kvaliteeti olemasoleva ja perspektiivse keskuse ala vahel.

Kokkuvõttes võib asuda seisukohtale, et välja pakutud eritasandiline sõidukite ja kergliikluse ristmik Koondise tänava ringristmikult lähtuvana toetab valla arengukavalisi pikaajalisi eesmarke asustuse suunamisel. Raudtee on ajalooliselt kujunenud psühholoogiliseks eraldusjooneks, mis piirab asustuse arengut. Samas on raudtee olemasolu arengukavas määratletud Saue valla olulise arengueelise ja arenduspiirkondade suunajana, seda eriti raudteejaamade vahetus läheduses. Sama teemat käsitleb samadel põhimõtetel ka valla üldplaneering. Omavalitsuste ühinemise järgselt on seatud oluline eesmärk uue asustumustri terviklikuse tunnetamiseks. Mitmete teenuste tarbimine tulevikus ei peaks olema seotud nende asukohast ühel või teisel pool raudteed, samuti ei ole elanike arvu arvestades asjakohane kõikide teenuste dubleerimine kahel pool raudtee trassijoont. Uusasustus peaks arenema kooskõlas olemasoleva asutusega, pakkudes sellele erinevate avalike teenuste näol uusi alternatiive, samas võimaldades uutel elanikel kasutada liigse keskkonnakoormuse ja ebamugavuseta olemasoleva asustuse, töökohtade paiknemise ja sotsiaalse taristu võimalusi välja kujunenud Saue linna territooriumil.

Saue Vallavalitsus pöördus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poole hinnangu saamiseks seoses kavandatava detailplaneeringu vastavusega Saue valla üldplaneeringule. Vald soovis hinnangut, millisenä tuleks tunneli asukoha

muudatust detailplaneeringus käsitleda – kas asukoha muudatuse kavandamist võib jätkuvalt käsitleda üldplaneeringu kohasena või tingib see üldplaneeringut muutva detailplaneeringu käsitluse edasises menetluses? Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei vaidlustanud valla käsitlust ja vastas, et üldplaneeringu koostamise korraldaja ja selle hilisem tõlgendaja on kohalik omavalitsus. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus ja kuna antud juhul ei ole tegemist planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 või 2 toodud juhuga siis ei saa Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asuda kohaliku omavalitsuse asemel hindama seda, kas üldplaneeringus näidatud eritasandilise ristmiku nihutamise puhul on tegemist olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega, kas sellest muutub üldplaneeringu eesmärk või detailplaneeringuga soovitakse pigem täpsustada tulenevalt üldplaneeringus toodud ristmiku asukohta. Vallavalitsuse hinnangul jäävad kõik kaalutud asukohad üldplaneeringu põhilahenduse raamesse, kuna kõik variandid vähem või rohkem täidavad üldplaneeringus eritasandile seatud eesmärki - raudtee eri pooltel paiknevate kogukondade ühendamise. Vallavalitsus nõustub eksperthinnanguga, et variant 2 on sotsiaalseid (ühendumugavus) ja keskkonnaaspekte (keskkonnamõju) arvestades kõige mõistlikum kompromiss.

## 9 EHITUSAEGNE LIIKLUSKORRALDUS

Arendusala suuruse ning praeguse hõreda asustuse tõttu lähialal ei ole oodata olulist ehitusaegsest liikluskorraldusest tulenevat häiringut. Planeeringuala on kavandatud välja ehitada etapiti. Esimeses etapis rajatakse arendusala sisesed põhimagistraalid koos riigimaanteedest ristmikega, mis võimaldab edasiseks ala väljaehitamiseks hakata kasutama rajatud teid, mis omakorda vähendab liikluskorraldusest tulenevaid häiringuid lähipiirkonnas. Ehitustegevuse Raskeveokite transport on võimalik suunata Saue linnast mööda. Planeeritakse põhiliseks juurdepääsuks riigimaanteed nr. 11184 Alliku-Laagri-Hüüru tee L12.

## 10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu elluviimine toimub etapiviisiliselt, vastavalt „Arenduse ja taristu valmishitamise etapilisuse skeemile“, kusjuures üldplaneeringu kohaselt peab enne iga järgneva etapi alustamist olema ellu viidud sellele eelnev etapp, kuid korterelamute ja väikeelamute etapid ei ole teineteisest sõltuvad ning võib viia ellu erinevas tempos. Eeldus etapi käivitamiseks on infrastruktuuri olemasolu:

**I etapp** – enne esimese hoone ehitusloa väljastamist rajatakse valmis peamine jaotusmagistraaltänav, mis ulatub maantee nr 11184 ringristmikust kuni kolme esimese ehitatava kortermajani. Ehitusloa väljastamise eelduseks on valmisolev sõidutee, mis peab olema kaetud kahekihilise asfalkattega.

**II etapp** – rajatakse raudteeläbimurre koos ülejäänud keskuse ala läbiva teega, väikeelamute ala läbiva teega ning 11185 mnt ringristmik koos ülejäänud jaotusmagistraaltänavaga osaga keskmise ringini. Paralleelselt infrastruktuuri ehitusega on arendajal võimalik ehitada kuni 97 korterit, kuni 60 ridaelamuboksi ning kuni 13 eramut. Kahe-kolme kortermaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Rajatakse keskuse väljak koos pargialade ja keskuse ala raudteeäärse osaga.

**III etapp** – rajatakse kuni 532 korterit, kuni 42 ridaelamuboksi ja kuni 7 eramut koos teede ja infrastruktuuriga. Kahe-kolme kortermaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak; Rajatakse pargiala ja kogu raudteeäärne avalik ruum (ringistatult koos vertikaalsete ja ülemise osaga) parkide ja haljasalade ning nende juurde kuuluvate avalike (mitte ühe kortermajaga seotud) mängu- ja spordiväljakute ning vabaaja rajatistega. Samuti sinna kuuluvate kergliiklus- ja kõnniteedega ning jalgradadega.

**IV etapp** – keskuse alal rajatakse kuni 308 korterit koos kvartalisesetänavaga. Kahe-kolme kortermaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Väikeelamute alal rajatakse esmalt läbiv jaotustänav kuni 11184 Alliku- Laagri-Hüüru tee sillani koos kvartalisesese tänavaga. Arendajal on võimalik ehitada kuni 54 ridaelamuboksi ja kuni 49 eramut. Rajatakse pargiala koos mängu- ja spordiväljakute ning vabaaja rajatistega. Lisaks rajatakse IV etapis toidupood.

**V etapp** – keskuse alal rajatakse kuni 194 korterit, väikeelamute alal rajatakse kuni 59 eramut. Kahe-kolme kortermaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Lisaks rajatakse V etapi juurde kuuluv roheala koos mängu- ja spordiväljakute ning vabaaja rajatistega (V etapi juurde kuuluv ülemine osa). Samuti sinna kuuluvate kergliiklus- ja kõnniteedega ning jalgradadega.

Planeeringu elluviimisel tuleb järgida Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel (21.06.2024) halduslepinguga kokkulepitut.

## 10.1 Riigile (Transpordiametile) kuuluvate teede rekonstrueerimiskohustus

- Huvitatud isik kohustub rekonstrueerima riigitee 11184 km 0,75 planeeritavast ringristmikust kuni Vääna jõe sillani km 2,0 (sild kaasa arvatud), teekatte laiuseks on eeldatavalt 7,5 m. Lisaks tuleb rajada 2 ringristmikku ja täisnurkses kurvis (km 1,67) tuleb ette näha tee õgvendamine. Alates Tõllu katastriüksuse piirist ringristmikuni tuleb Huvitatud isikul rajada sõidutee ja kergliiklustee ja edasi Vääna jõe sillani km 2,0 (sild kaasa arvatud) tuleb rajada kergliiklustee katte laiusega 2,5m. Täpsemad parameetrid määrab Transpordiamet Huvitatud isikuga sõlmitavas koostöökokkuleppes. Kõik objektid tuleb valmis ehitada Detailplaneeringu esimeses etapis (enne esimesele korterelamule kasutusloa väljastamist).
- Huvitatud isik kohustub rekonstrueerima riigitee 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L22 Suurevälja tee lõigus km 5,84-6,725 (kaasa arvatud planeeritav ringristmik) ning rajama selle kõrvale kergliiklustee ja nihutama

bussipeatuse. Rekonstrueeritava sõidutee laius peab eeldatavalt olema 7 m ja Suurevälja põik bussipeatusest kuni planeeritava ringristmikuni kergliiklustee laius 2,5 m. Kõik objektid tuleb valmis ehitada hiljemalt Detailplaneeringu kolmandas etapis (hiljemalt pärast kolmanda etapi 50% korterelamute kasutuslubade väljastamist), v.a planeeritav ringristmik, mis kuulub esimesse etappi. Juhul, kui Detailplaneeringu krundil pos 14 ehitatakse Suurevälja teele suunduv tänavalõik valmis varem (näiteks neljandasse etappi kavandatud kaupluse varasemal valmisehitamisel), siis tuleb ka Suurevälja tee objektid valmis ehitada samaaegselt.

- Detailplaneeringuga tehakse riigile ettepanek anda riigitee 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L22 lõigus Suurevälja tee km 5,84-6,83 (pikkus 0,99 km) üle Saue vallale.
- Transpordiamet kaasata I etapi esimese hoone kasutusloa menetlusse (sõltumata hoone asukohast), eelduseks I etapis riigitee 11184 lõigu rekonstrueerimine ja Transpordiametile üleandmine.