

**Harju maakond, Saku vald, Kurtna küla,
VEERE TEE 1 KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



TELLIJA: Saku Vallavalitsus (äriregistri kood 75019738)
Juubelitammede tee 15, 75501
Saku alevik, Saku vald, Harju maakond
saku@sakuvald.ee

HUVITATUD ISIK: Osaühing Sakubü (äriregistri kood 10324941)
Kentmanni põik 3-1, 10116 Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Holger Õunapuu, juhatuse liige
holger.ounapuu@gmail.com

PLANEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond
meelis@opt.ee

MAASTIKUARHITEKT: Rait Tamm

PROJEKTIJUHT: Ege Netse
ege@opt.ee

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

1. LÄHTEANDMED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	4
2.2. Planeeringu eesmärk.....	5
2.3. Vastavus Saku valla üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	7
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurk.....	10
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
4.8. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	11
4.9. Tuleohutusnõuded.....	11
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
4.11. Tehnovõrkude lahendus	12
5. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	12
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	12
6.1. Eessõna	12
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus	13
6.3. Müra ja vibratsioon	13
6.4. Radooniriski vähendamise võimalused	14
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	15

III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 12.06.2025, töö nr 25-G241.

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. LÄHTEANDMED

- Saku valla üldplaneering;
- planeerimisseadus;
- maaüksuse plaan;
- omandiõigust tõendavad dokumendid;
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Saku Vallavolikogu määrus 18.05.2017 nr 3, „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

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

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Saku vallas Kurtna külas. Kurtna küla jääb Saku valla lõunaossa ja planeeritav ala Kurtna küla põhjaossa. Planeeritav ala on Kiisa aleviku vahetus läheduses ja Saku alevikust u 8,0 km kaugusel.

Planeeritav ala piirneb läänes – maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega; põhjas ja idas – transpordimaa sihtotstarbeline katastriüksus, kus asub 11152 Kirdalu-Kiisa tee; lõunas – elamumaa sihtotstarbelised katastriüksused. Elamumaal asub üksikelamu abihoonetega.

Planeeringualast kagusse jääb ärihoonete, tootmishoonete ja ühiskondlike hoonete piirkond ning lõuna ja läänepoole üksikelamute ala. Olemasolevad üksikelamud on ühe- või kahekorruselised, enamasti viilkatustega.

Domineerivaks viimistlusmaterjaliks on puit. Kasutatud on välisviimistluses veel krohvi ja looduslikku kivi. Piirkonda iseloomustab kaasaegne hoonestus.

Detailplaneeringu ala asub tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringuala läheduses Veere teel ja 11152 Kirdalu-Kiisa teel asuvad olemasolevad tehnovõrgud, millega kruntide vajaminev tehnovarustus ühendatakse. 11152 Kirdalu-Kiisa teel on olemas vee- ja reovee kanalisatsioonitorustik ning Veere teel madalpingeõhuliin.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Detailplaneeringu ala piiriks olev Veere tee on ühenduses kõrvalmaanteega 11152 Kirdalu-Kiisa tee, mis viib tugimaanteele 15 Tallinn-Rapla-Türi tee. Kiisa alevikust on hea rongiühendus suuremate linnadega. Seega käsitletaval alal on hea ühendus Saku aleviku, Kiisa aleviku, Kiili vallaga ja lisaks Tallinna linnaga. Tallinna linn jääb linnulennult planeeringualast u 15 km kaugusele, Kiisa aleviku keskus 700 m kaugusele ning Saku aleviku keskus 8,0 km kaugusele.

Lähimad äri- ja teeninduskeskused paiknevad Saku alevikus, Kiisa alevikus ja Kurtna külas.

Kurtna küla kool asub u 840 m kaugusel planeeringualast. Kurtna külas ei ole lasteaedu. Lähimad suuremad koolid (Saku Gümnaasium, kus asub spordikompleks, huvialakool ja raamatukogu) ning lasteaiad asuvad Saku alevikus.

Piirkonnas on tagatud puhkamisvõimalused: 11152 Kirdalu-Kiisa tee ääres asub jalg- ja jalgratta tee, mis viib Kiisa aleviku, kus asub Jaagu soon (Raba oja), mille läheduses on mitmeid suusa- ja matkaradu. Planeeringualast teisel pool 11152 Kirdalu-Kiisa teed asub loodusmetsade looduskaitseala sihtkaitsevöönd, mis on käeoleva planeeringu koostamise hetkel veel projekteeritav ja puudub kindel

number (andmed seisuga 09.06.2025 EELIS id 1879722333).

Lähim bussipeatus asub planeeringualast 630 meetri kaugusel, kust buss (nr 178) väljub iga paari tunni tagant Kiisa aleviku ja Tallinna linna suunas. Lisaks bussiliiklusele on Kiisa alevikust Tallinna linnaga hea rongiühendus.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatud elamuala piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi tugimaanteega (15 Tallinn-Rapla-Türi tee);
- head ühendusteed lähimate küladega;
- arenev elukeskkond;
- tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (jalg- ja jalgratta teed, puhke-virgestusala, metsad).

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Veere tee 1 maaüksuse (katastritunnus 71801:001:1608, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 25 224 m²) jagamine elumumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Moodustatakse üksteist elumumaa, kaks üldkasutatava maa ja üks transpordimaa krunti. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustus ja haljastuslahendus.

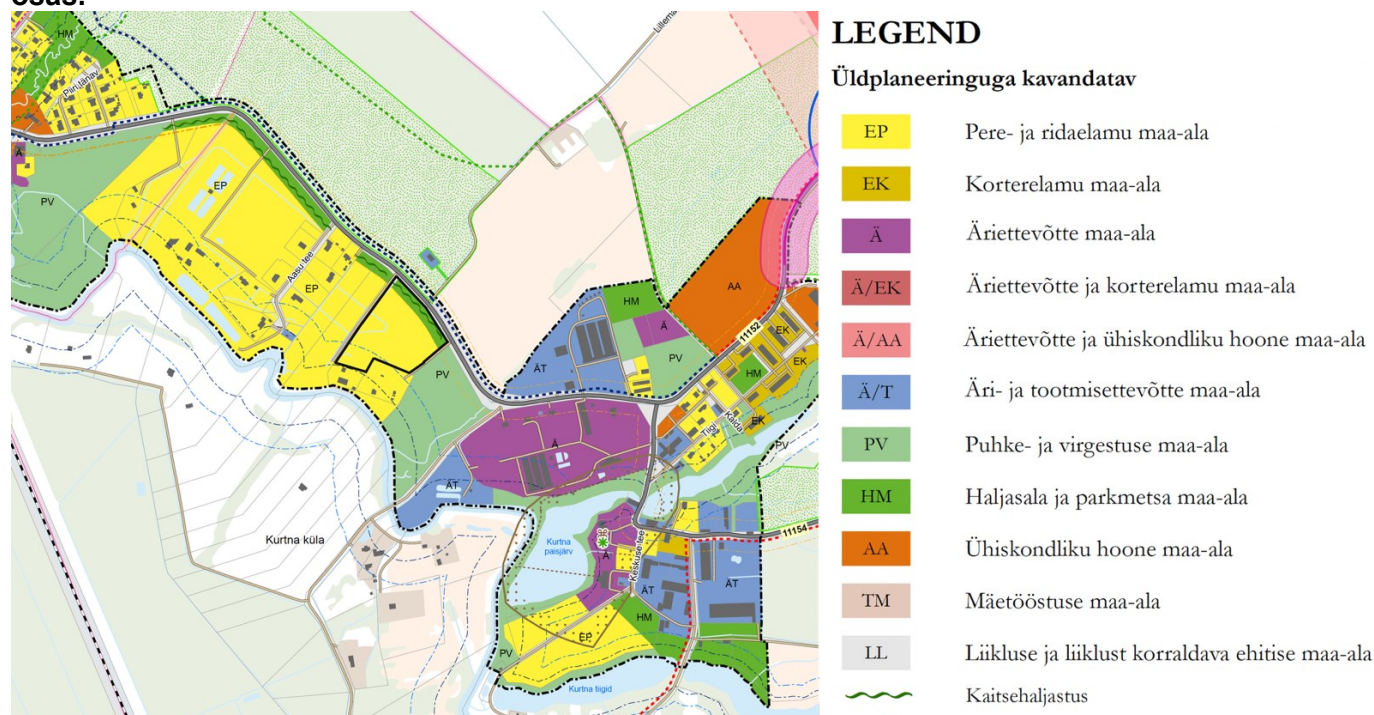
Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega, lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega ning maaomanike soovidega.

2.3. Vastavus Saku valla üldplaneeringule

Kehtiva Saku valla üldplaneeringu kohaselt asub Veere tee 1 katastriüksus (katastritunnus 71801:001:1608) tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamu maa-ala. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala pere- ja ridaelamu maa-alal.

Koostatud detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Väljavõte kehtivast Saku valla üldplaneeringu maakasutusplaani Kiisa aleviku ja Kurtina küla osas.



Pere- ja ridaelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu või kahe korteriga elamu, ridaelamu, suvila või aiamaja, ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kehtivas Saku valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- üksikelandut kruntide vähim suurus on 1 500 m²;
- kahe korteriga elamu kruntide vähim suurus on 2 000 m²;
- ridaelamu puhul peab olema iga planeeritava boksi kohta minimaalselt 600 m² elamukrundi pindala;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel kuni 20% krundi pindalast;
- maksimaalne maapealne korruselisus 2;
- põhihoone kõrgus on kuni 9 m, abihoonetel kuni 6 m maapinnast;
- üldjuhul peab 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms;
- piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul, nt müra ja tolmu tõkestamiseks;
- parkimine lahendada omal krundil;
- elamu- ja ettevõtlusalade vahele peab jääma 30 m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust (kaitsehaljastus) võimalike häiringute leevendamiseks. Kõrghaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks.
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on kõrghaljastuse rajamise miinimumnorm kuni 1 500 m² suurusele krundile 1 puu, kuni 2 000 m² krundile 2 puud, suuremale krundile 3 või enam puud.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Saku vallas Kurtina külas osaliselt väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs kinnistule on mahasõit olemasolevalt 11152 Kirdalu-Kiisa teelt Veere teele. Ala on kerge tõusuga lõunast põhja suunas. Katastriüksus on suures ulatuses kaetud kõrg- ja madalhaljastusega.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Veere tee 1 (Maa- ja Ruumiameti andmetel 17.06.2025):

- katastriüksuse tunnus: 71801:001:1608;
- maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 25 224 m².

Ehitisregistri andmetel (17.06.2025) asub Veere tee 1 (katastriüksuse tunnus 71801:001:1608) katastriüksusel:

- Kurtina ÜVK ühisveevärgitorustikud (ehit.reg. kood 220820179);
- Kurtina ÜVK kanalisatsioonitorustik (ehit.reg. kood 220815934).

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Veere	3 127,0 m ²	71814:001:0010	Elamumaa
Kurtina tee 30	6 973,0 m ²	71814:001:0366	Elamumaa
Kurtina tee 32	37 735,0 m ²	71814:001:0551	Üldkasutatav maa
11152 Kirdalu-Kiisa tee	82 121,0 m ²	71814:001:0189	Transpordimaa
Veere tee	1 934,0 m ²	71801:001:1624	Transpordimaa

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Katastriüksus piirneb läänest Veere teega. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud.

3.5. Olemasolev tehovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Veere teel paiknevad tehnovõrgud:

- reovee kanalisatsioonitorustik;
- veetorustik;

- madalpingeõhuliin.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Katastriüksus on suures ulatuses kaetud kõrg- ja madalhaljastusega. Kasvavad lehtpuud, okaspuud ja põõsad.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- madalpingeõhuliini kaitsevöönd laiusega 4 meetrit;
- veetoru kaitsevöönd laiusega 4 meetrit;
- reoveekanalisatsiooni kaitsevöönd laiusega 4 meetrit;
- maakütte kaitsevöönd laiusega 4 meetrit;
- puurkaevu (nr PRK0030241) sanitaarkaitseala ulatus raadiusega 10 meetrit;
- VEE1096100 Keila jõe piiranguvööndi ulatus 100 meetrit;
- 11152 Kirdalu-Kiisa tee teekaitsevöönd 30 meetrit;
- Veere katastriüksuse (katastriüksuse tunnus 71801:001:1608) abihoone tuleohutuskuja ulatus 8 meetrit;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks. Moodustatakse üksteist elamumaa, kaks üldkasutatava maa ja üks transpordimaa krunti:

- kruntidele pos 1 – 11 on planeeritud kolm hoonet, üks üksikelamu ja kaks abihoonet;
- kruntidele pos 12 – 13 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve;
- krundile pos 14 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Üksikelamute kruntide suurused jäävad vahemikku 1 500 – 1 589 m².

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üksikelamu ehitamisel koos abihoonetega on maksimaalselt kuni 20% krundi pindalast.

Planeeritava üksikelamu krundil võib paikneda kuni kaks abihoonet. Elamu korruselisus on kuni 2, üks maa-alune korrus ja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus maapinnast kuni 6,0 m. Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritavate kruntide sihtotstarbele.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

- Krundi suurus: 1 506 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 2

- Krundi suurus: 1 589 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m

- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 3

- Krundi suurus: 1 510 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 4

- Krundi suurus: 1 510 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 5

- Krundi suurus: 1 544 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 6

- Krundi suurus: 1 545 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 7

- Krundi suurus: 1 501 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 8

- Krundi suurus: 1 510 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m

- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 9

- Krundi suurus: 1 501 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 10

- Krundi suurus: 1 500 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 11

- Krundi suurus: 1 518 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete arv: 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet
- Ehitisealune pind: 300 m²
- Korruselisus: põhihoonel kuni 2/-1 ja abihoonetel 1
- Kõrgus: põhihoonel kuni 9,0 m ja abihoonetel kuni 6,0 m
- Parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos 12

- Krundi suurus: 1 469 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: Üm 100%

Krunt pos 13

- Krundi suurus: 4 091 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: Üm 100%

Krunt pos 14

- Krundi suurus: 2 930 m²
- Maakasutuse sihtotstarve: L 100%

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine
- Katusekalle: üksikelamud 0 – 35°
- Maksimaalne kõrgus: elamud planeeritud maapinnast kuni 9,0 m;
abihooned maapinnast kuni 6,0 m;
- Maksimaalne korruselisus: elamud kuni 2 korrust, maa-alune korrus lubatud;
abihooned 1 korrus, maa-alust korrust ei ole lubatud
- Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit, ilmastikukindel ehitusplaat;
- Katusematerjal: rullmaterjal, kivi, plekk, päikesepaneelid.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 63).

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Saku valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Planeeritavale üksikelamu krundile võib rajada lisaks abihoonetele kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoone (nt tööriistakuuri, saun, garaaž, varjualune vms).

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurk

Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul, nt müra ja tolmu tõkestamiseks võib 11152 Kirdalu-Kiisa tee poolsesse ossa projekteerida olemasolevale kaitsehaljastusele täiendavalt plankpiire (kuni 2 m) haljastusega (nt ronitaimed) või kaitsevallid. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning tehnovõrkude kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringualaga piirnev 11152 Kirdalu-Kiisa tee ja Veere tee ristumiskoha teelõigu maksimum lubatud sõidukiirus on 60 km/h. Veere tee on juurdepääsutee. Veere teelt väljasõidul 11152 Kirdalu-Kiisa teele on arvestatud nähtavuskolmnurga alaga, milleks on 7 x 120 m (aluseks on EVS 843:2016 „Linnatänavad“, tabel 7.2 ja joonis 7.4). Nähtavuskolmnurga alasse ei jää ühtegi nähtavust takistavat objekti (nt kõrg- ja madalhaljastust, poste, piirdeid jpmis).

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale mahasõit 11152 Kirdalu-Kiisa teelt Veere teele.

Planeeringualale on kavandatud uus transpordimaa laiusega 11,0 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, kõvakattega sõidutee. Sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 5,0 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	11 × 3 = 33	33
Planeeritaval maa-alal kokku	33	33

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

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on suures ulatuses kaetud kõrg- ja madalhaljastusega.

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

Üldplaneeringu kohaselt, kus puudub kõrghaljastus, on kõrghaljastuse rajamise miinimumnorm kuni 1 500 m² suurusele krundile 1 puu, kuni 2 000 m² krundile 2 puud, suuremale krundile 3 või enam puud. Kuna planeeringualal kasvab kõrghaljastust, siis paljudel kruntidel on nõue tagatud.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsaste ja puu liike, millel on erinevad õitsemisajad ja eri värvi lehestik. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis ja arvestada võimalikul suures ulatuses olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega.

4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 10, 22.08.2019).

Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit.

Jäätmemahuti paiknemiskoha määramisel tuleb arvestada naaberkinnistuga ning jäätmemahutit jm põlevmaterjali ei tohi paigutada välisseina äärde nii, et süttimisel need võiks süüdata ka seina. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Saku valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.8. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapind tõuseb suunaga lõunast põhja. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 43.13 m – 46.49 m.

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

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

Sademeveed planeeritakse koguda kokku kastmisvee otstarbel ning peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse oma kinnistul.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks on soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi, tänavakivi suure vuugivahega. Vertikaalplaneerimisel ei tohi olemasolevaid kraave kinni ajada, vaid korrastada ja kasutada sademevee lahendustes.

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

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

4.9. Tuleohutusnõuded

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

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

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

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

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

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse planeerimise järgmises etapis.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

4.11. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

5. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	2,52 ha	
Kavandatud kruntide arv	14	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	16 734 m ²	66%
üldkasutatav maa	5 560 m ²	22%
transpordimaa	2 930 m ²	12%

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

- planeeritav katastriüksus on ehtisregistri andmetel (17.06.2025) hoonestamata;
- planeeringuala on metsamaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 17.06.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;

- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele 17.06.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

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

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

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

6.3. Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks

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

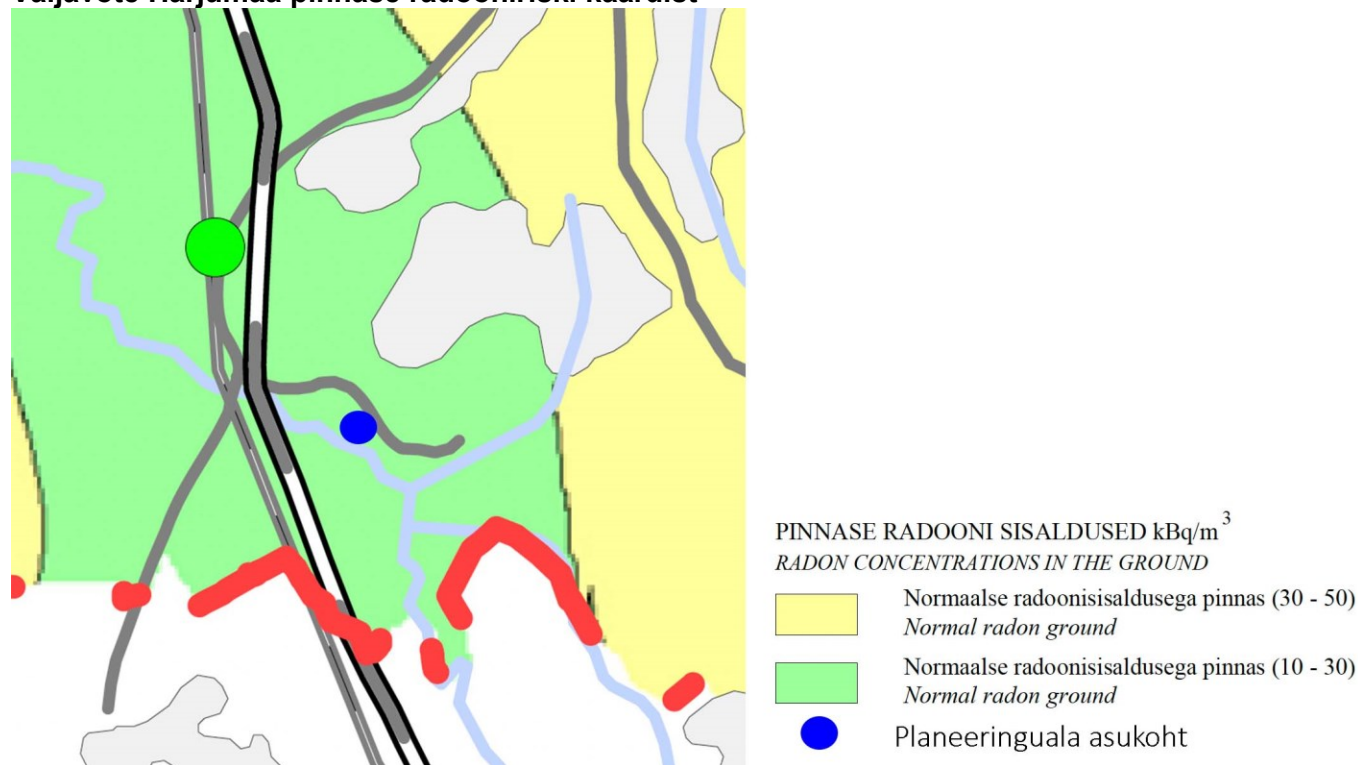
² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

6.4. Radooniriski vähendamise võimalused

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

Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist



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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet;
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine;
- tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

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

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

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

Koostaja:
Rait Tamm
Maastikuarhitekt
24.06.2025