

**Saku vald, Kasemetsa küla
KIRSIÕIE TEE, KIRSISÕIE TEE 2, 4, 6 JA 8 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Saku Vallavalitsus, registrikood 75019738
Juubelitammede tee 15
75501 Saku
Harjumaa

HUVITATUD ISIK:

KiRo Invest OÜ, registrikood 14719025
Harju maakond, Saku vald, Kasemetsa küla, Lille tee 8, 75510
juhatuse liige Harri Rodendau
565 9991, harrirodendau@gmail.com

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
5660 5462 // meelis@opt.ee

KÕITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. LÄHTEANDMED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete 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 kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
3.5. Olemasolev tehovarustus	7
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus ja hoonestusala	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
4.4. Piirded	8
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
4.7. Jäätmete käitlemine	10
4.8. Tuleohutusnõuded	10
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4.10. Servituutide seadmise vajadus	10
4.11. Tehnovõrkude lahendus	11
4.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	11
4.11.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	11
4.11.3. Elektrivarustus	12
4.11.4. Soojavarustus	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 avariolukordade esinemise võimalikkus	13
6.3. Müra ja vibratsioon	13
6.4. Radooniriski vähendamise võimalused	14
6.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	14
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	14

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 03.11.2023 nr 461103;
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused 15.11.2023 nr 38398088;
- AS Saku Maja tehnilised tingimused 02.01.2023 nr ET-10724.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas AAMOS ATLAS OÜ, 07.09.2023, töö nr 336-G-22.
- Saku vald, Kasemetsa küla Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 kinnistute detailplaneeringu mürahinnang. Koostas LEMMA OÜ, 10.10.2023. a.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

1. LÄHTEANDMED

- Saku Vallavolikogu 18.02.2021 otsus nr 12 Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24 kehtestatud Saku valla üldplaneering;
- planeerimisseadus;
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta 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 projekterimismõõdud.

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

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Saku vallas Kasemetsa külas, jäädes Saku alevikust ca 2 km lõunasse. Planeeringuala piirneb idasuunal 11342 Saku-Tõdva teega (Traani tee transpordimaa). Teised piirnevad maaüksused on maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega.

Saku valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusosalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa, puhke- ja virgestus maa-ala.

Piirkonna hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine. Erineva arhitektuuriga üksikelamutel jäävad katusekalded 0° – 45°, katused on viil-, kelp- või lamekatused, 1 – 2-korruselised, millest suurem osa katusekorrused. Domineerivaks viimistlusmaterjaliks on puit. Kasutatud on välisviimistluses veel krohvi ja looduslikku kivi. Piirkonda iseloomustab kaasaegne hoonestus.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Detailplaneeringu ala piiriks olev 11342 Saku-Tõdva tee (Traani tee) viib Tallinna maanteele. Seega käsitletav alal on hea ühendus Saku aleviku ja Tallinna linnaga. Saku aleviku keskus jääb ~2 km kaugusele .

Lähimad avaliku kasutusega ühiskondlikud, sotsiaalsed, haridus-, ametiasutused ning äri- ja teeninduskeskused paiknevad Saku alevikus ca 2 km kaugusele. Saku alevikus asub kaks lasteaeda Päikesekild ja Terake ning Saku Gümnaasium, kus asub spordikompleks, huvialakool ja raamatukogu.

Piirkonnas on mitmed puhkamisvõimalused, alevikus ja Saku rabametsas on rekreatsioonialad. Saku rabametsas on terviserajad aastaringsest liikumiseks, pikkusega: 0,7 – 7,5 km. Rabametsa põlluäärses metsaservas paikneb ka rada jalutajatele, Detailsem info on toodud Saku terviseraja kodulehel: <https://terviserajad.ee/rajad/saku-terviserada/>

Planeeringuala kõrval paikneb kergliiklustee, mis on aleviku ja teiste kergliiklusteedega ühenduses. Seega on loodud head võimalused liikumiseks jalgsi, jalgrattaga vms viisil Saku alevikku, selle rabametsa, ühest asumist teise või lihtsalt liikumiseks tervislikul eesmärgil.

Lähim bussipeatus asub planeeringuala kõrval Traani tee ääres, Kasemetsa raudteejaam ~1 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvõõndianalüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

- head ühendused Saku valla asustusüksustega ja teiste valdadega;
- arenev elukeskkond;
- tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 maaüksuste kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute, kaksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnoorkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on Väikemetsa teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2 ha.

Planeeritud on neli elamumaa, üks üldkasutatava maa, üks maatulundusmaa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

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

Krundi jaotuse osas on lähtutud planeeringust, et Tõdva tee äärsel üldkasutatava maa ja Kirsiõie tee vahele jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid. Kirsiõie teelt on planeeritud juurdepääsud kruntidele. Üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi planeerimisel piki Saku-Tõdva teed säilib teeäärne haljastus pea kogu ulatuses, moodustades katisehaljastuse teekaitsevööndi jooneni. Samale krundile on paigutatud perspektiivne laste mänguväljak, mis jääb kohe elamumaa sihtotstarbega kruntide juurde ja sellele on tagatud otse juurdepääs Kirsiõie teelt. Mänguväljaku ala piirneb põhja suunast maatulundusmaaga, millel kasvab kõrghaljastus ja mis on planeeritud säilitada.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa, puhke- ja virgestuse maa-ala ning Traani tee poolses osas ka haljasala ja parkmetsamaa, kaitsehaljastuse ala. Algatatud detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

2.3. Vastavus Saku valla üldplaneeringule

Joonis 1. Väljavõte Saku valla üldplaneeringu kaardist.



Saku valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused pere- ja ridaelamu maa-ale:

- Pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooni korral peab elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelamud vähemalt 50%; kaksikelamud kuni 50% ja ridaelamud kuni 25% kruntide pinnast;
- uute elamukruntide vähim suurus:
 - üksikelamu 1500 m²,
 - kahe korteriga elamu 2000 m².
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel kuni 20% krundi pindalast;
- maksimaalne maapealne korruselisus on lubatud kuni 2 korrust;
- 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;
- mitte ehitada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa arhailisel ümarpalgil;

- 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, arvestades ka jalgrataste parkimise vajadusega;
- uute pere- ja ridaelamute ning maantee vahele peab jääma üldjuhul 30 m säilitatavat/raajatavat kõrghaljastust, et vältida elamute sattumist otse maantee äärde ja säiliks mööda maanteed sõites „Läbi rohelise akna” põhimõte.

Alale on eelnevalt koostatud detailplaneering – Ületee, kehtestatud 15.11.2012. a.

Koostatav detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Saku vallas Kasemetsa külas väljakujunenud elamute piirkonnas. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt 11342 Saku-Tõdva teelt (Traani tee) Väikemetsa tee kaudu. Ala on küllaltki tasane, maapind tõuseb lõunapoolses osas. Planeeringualal kasvab kõrghaljastus ja asub kraav, mis tuleb säilitada..

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kirsiõie tee 2 (Maa-ameti andmetel 12.07.2024)

- katastriüksuse tunnus: 71801:001:1906;
- maakasutuse sihtotsatarve: üldkasutatav maa 100%;
- kinnistu pindala: 12100 m²

Kirsiõie tee 4

- katastriüksuse tunnus: 71801:001:1539;
- maakasutuse sihtotsatarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu pindala: 474 m²

Kirsiõie tee 6

- katastriüksuse tunnus: 71801:001:1543;
- maakasutuse sihtotsatarve: elamumaa 100%;
- kinnistu pindala: 2514 m²

Kirsiõie tee 8

- katastriüksuse tunnus: 71801:001:1542;
- maakasutuse sihtotsatarve: elamumaa 100%;
- kinnistu pindala: 2431 m²

Kirsiõie tee

- katastriüksuse tunnus: 71801:001:1541;
- maakasutuse sihtotsatarve: transpordimaa 100%;
- kinnistu pindala: 1847 m²

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Uus-Kiipsu	20164 m ²	71801:001:1905	Maatulundusmaa 100%
11342 Saku-Tõdva tee	3392 m ²	71801:006:0998	Transpordimaa 100%
11342 Saku-Tõdva tee	62051 m ²	71801:006:1014	Transpordimaa 100%
Väikemetsa tee	24215 m ²	71801:001:1551	Transpordimaa 100%
Väikemetsa tee 1	2243 m ²	71801:006:0922	Elamumaa 100%
Kirsiõie tee 1	2415 m ²	71801:001:1536	Elamumaa 100%
Kirsiõie tee 3	2407 m ²	71801:001:1537	Elamumaa 100%
Aprilli tee 2	14190 m ²	71801:003:1160	Elamumaa 100%
Kuuli	21181 m ²	71801:003:0814	Maatulundusmaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Väikemetsa teelt (71801:001:1551) 11342 Saku-Tõdva tee (Traani tee) kaudu.

3.5. Olemasolev tehovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Saku valda teenindavad tehnovõrgud asuvad Väikemetsa teel.

Väikemetsa teel paiknevad tehnovõrgud:

- reovee survekanalisatsioonitorustik;
- veetorustik;
- sidekaabel;

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritava ala on põhjasuunal laugjalt langeva reljeefiga. Alal kasvab kõrghaljastus.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- teekaitsevöönd, laius 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 kinnistute jagamine elamumaa, üldkasutatava maa, maatulundusmaa ja transpordimaa kruntideks. Koostatakse neli elamumaa, üks üldkasutatava maa, üks maatulundusmaa maa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Detailplaneeringuga on kavandatud elamumaa kruntide suurus 1500 – 2000 m².

Hoonestusala on määratud 4 m laiuselt krundi piirist.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	1503	Üksikelamu maa	elamumaa
2	1503	Üksikelamu maa	elamumaa
3	2000	Kaksikelamu maa	elamumaa
4	1500	Üksikelamu maa	elamumaa
5	4200	Metsamaa	maatulundusmaa
6	1380	Tee ja tänava maa	transpordimaa
7	2476	Tee ja tänava maa	transpordimaa
8	4591	Haljasala maa / parkmetsa maa	üldkasutatav maa
9	214	Kergliiklusmaa	transpordimaa

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringualal soovitakse kokku rajada kolm 2-korruselist üksikelamut ja üks 2-korruseline kaksikelamu.

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitise-alune pind	Hoonete lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 6 m	2 / -1	1 / -
2	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 6 m	2 / -1	1 / -
3	EPk 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m	2 / -1	1 / -
4	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 6 m	2 / -1	1 / -
5	MM 100% // M 100%	-	-	-	-	-
6	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
7	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
8	HP/HM 100% // Ü 100%	-	-	-	-	-
9	LK 100% // L 100%	-	-	-	-	-

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 (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (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.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitisealade kohustuslike hoonete ja ehitisealade kohustuslike ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Elamumaa arhitektuurinõuded:

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	põhi- ja abihoonel 30 – 45°
Välisviimistlus:	betoon, klaas, tellis, krohv, puit, ilmastikukindel ehitusplaat
Katusematerjal:	kivi ja plekk
Piirded:	kõrgus 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25%; hekk

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

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

Hoonete planeerimisel lähtuda Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” .

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Uute elamute projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega. Abihooned peavad sobituma arhitektuurselt ja esteetiliselt põhihoonetega. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Saku valla Ehitus- ja planeerimisteenistuses eskiisi staadiumis.

4.4. Piirded

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. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Samuti ei tohi piirdeaedu rajada väljapoole katastriüksuse või krundipiire.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 11342 Saku-Tõdva teelt (Traani tee) Väikemetsa tee (71801:001:1551) kaudu.

Planeeringualale on kavandatud kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Transpordimaa pos nr 7, mis teenindab planeeritud elamuid, on kavandatud laiusega 12,0 meetrit (osaliselt 13,5 m), kuhu on ette nähtud tehnoõrgud, asfaldi kattega sõidutee. Sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 5,0 m ja millele lisaks on ette nähtud 1 m perspektiivset ala sõidutee laiendamiseks ning perspektiivne kergliiklustee 2,5 m laiusena. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Transpordimaa krunt

Saku vald, Kasemetsa küla Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 maaüksuste ja lähiala detailplaneering pos nr 6 on kavandatud laiusega 12 meetrit perspektiivse sõidutee ja kergliiklustee rajamiseks. Pos 9 on planeeritud kõnniteena asfaldi kattega laiusega 2,5 m.

Liiklus- ja parkimiskorralduse ning sõidu- ja kõnnitee laiuste planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Saku valla üldplaneeringut. Parkimine on ette nähtud krundisiseseelt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	üksikelamu	3	3
2	üksikelamu	3	3
3	kaksikelamu	4	4
4	üksikelamu	3	3
Planeeritaval maa-alal kokku		13	13

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis. 11342 Saku-Tõdva teel on teekaitsevöönd laiusega 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega.

Kehtestatud Saku valla üldplaneeringu kohaselt peab maa-alal avalik ruum (haljasalad, pargid, mänguväljakud jms) moodustama vähemalt 20% planeeringuala mahust.

Detailplaneeringuga on kavandatud Saku-Tõdva tee äärsele alale üldplaneeringukohane kaitsehaljastus. Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 8, suurusega 4591 m² moodustab maa-alast 24%.

Üldkasutatava maa krundil (pos nr 8) ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ja jalakäijate teid.

Üldkasutatava maa krundi (pos nr 8) Saku-Tõdva tee poolset ala saab kasutada lineaarpargina, mis võimaldab tekitada avaliku ruumi nn „taskuid” olemasoleva kõnnitee ääres, tekitada puhverala müra leevendamiseks sõidutee ja elamukruntide vahel. Kaitsehaljastuse moodustab olemasolev segapuistu kus kasvavad kõrgekavulised kuused ja kased.

Lisa kaitsehaljastuse rajamisel soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana saab lisaks vahele puudele istutada ka tihe põõsastiku.

Haljastuse kavandamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

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

Detailplaneeringuga on antud haljastus põhimõtteline lahendus. Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone ehitusprojektiga.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);

- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks.

4.7. Jäätmete käitlemine

Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 10, 22.08.2019). Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, sh arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojätmete liigiti kogumisega.

Prügikonteineri(te) täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. 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. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjeseisvarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuletõrjeseis on kavandatud olemasolevast (Väikemetsa teel) ja planeeritud tuletõrjehüdrandist (Kirsiõie teel).

Saku Maja kuuluva ühisveevärgi baasil on tagatud planeeringualale tuletõrjeseisvarustus 10 l/s 3 tunni jooksul.

Hoonete rajamine on lubatud ainult määratud hoonestusalasse. Hoonestusalade omavaheline kaugus on 8 meetrit, seega naaberkruntide vahel ei ole vajadust kasutada tuleohutuse tagamiseks eraldi meetmeid.

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 Väikemetsa teelt.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

4.9. 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.

4.10. Servituutide seadmise vajadus

Tabel 5. Servituutide seadmine.

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Krundid pos nr 1 – 4	Elektrilevi OÜ	elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist
	AS Saku Maja	pos 8 – survekanalisatsiooni pumplale 2 meetri ulatuses ümber pumpla perimeetri
Krunt pos nr 7	Elektrilevi OÜ	elektri maakaabeliiniile ja elektri liitumiskilbile 2 m ulatuses

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Krunt pos nr 7	AS Saku Maja	vee-, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsiooni trassile; drenaažitrassile 4 m ulatuses ; liitumiskaevule 1 m ulatuses; pos 8 – survekanalisatsiooni pumplale 5 meetri ulatuses ümber pumpa perimeetri

4.11. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeringuga on antud tehnovõrkude esmane lahendus ja need täpsustuvad järgneva projekteerimise staadiumis.

4.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Saku Maja poolt 02.01.2023. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr ET-10724.

Ühisveevärgiga liitumine on planeeritud Väikemetsa teel, sõlmes 2VS-96, maakraan DN50 (koordinaadid X-6571361.27; Y-537897.91. Peale olemasolevat sulgarmatuuri jätkata olemasolevat torustikku De63mm. Torustiku lõppu näha ette läbipesukaev min D1200mm.

Ühiskanalisatsiooniga liitumine on planeeritud Väikemetsa teel sõlmes 2KS-42 (koordinaadid X-6571361.18; Y-537896.29). Jätkata olemasolevat De110mm survekanalisatsioonitorustikku kuni DP alale planeeritava reoveepumplani.

Maksimaalsed lubatud vooluhulgad planeeringuala asuvatele kinnistutele on (ühele kinnistule).

Veetarde: 1,0 m³/d; 0,5 m³/h; reovee kanaliseerimine: 1,0 m³/d; 0,5 m³/h.

Planeeringualale on ette nähtud igale kinnistutele eraldiseisvad liitumispunktid veetorustiku ja kanalisatsiooniga.

Veevarustuse liitumispunktiks on maakraan PE-otstega, spindlipikenduse ja kapega ning kanalisatsiooni liitumispunktiks kontrollkaev min. D200/160. Liitumispunktid näha ette 1 m kaugusele kinnistupiirist avalikult kasutatavale maale.

Kinnistutel tekkiv reovesi tuleb isevoolselt kokku koguda ning suunata DP alal paiknevasse reoveepumplasse min D1600mm ja sealt edasi olemasolevasse survekanalisatsioonitorustikku Väikemetsa teel. Reoveepumpla projekteerimisel lähtuda AS Saku Maja tehnilistes tingimustes välja toodud nõuetest.

4.11.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala maapind on küllaltki tasane, laugja langusega Väikemetsa tee poole. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 40.65 – 42.06 abs.

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

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

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

Kirsiõie tee ääres ja krundil pos 5 on olemasolev kraav, mis tuleb säilitada.

Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Soovitatav on rajada hoonetesse sademevee korduvkasutuse süsteem.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

4.11.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 03.11.2023. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 461103.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Väikemetsa:(Saue) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F4 jaotuskilbist JK Väikemetsa-1 (Väikemetsa tee 1 ja 3 piiril) näha ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliin. Elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad.

Planeeritud Kirsiõie tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektri kaablid on planeeritud piki perspektiivset kõnniteed ja muruala.

Täiendavad tingimused

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Näha ette kahekohalised LK kahe kinnistu piirile.

4.11.4. Soojavarustus

Käesolev planeering kütelliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektri-, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Kütteallikana võib kasutada ka teisi kaasaegseid energiatöhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütelliike, nt maaküte. Maakollektor peab paiknema hoonestusalal. Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus		19367 m ²	
Kavandatud kruntide arv		9	
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	4	6506 m ²	33%
transpordimaa	3	4070 m ²	21%
üldkasutatav maa	1	4591 m ²	24%
maatulundusmaa	1	4200 m ²	22%

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 (elamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 31.05.2022) 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 31.05.2022 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 avariiolekordade 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 avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vm). 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

Planeeringualale on koostatud Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 kinnistute detailplaneeringu mürahinnang (vt lisa) LEMMA OÜ poolt 10.10.2023. Müraallikatena käsitletakse käesolevas mürahinnangus planeeringualast ida suunda jäävat 11342 Saku-Tõdva kõrvalmaanteed. Muud olulised müraallikad nagu raudtee, tööstus või tehnoeadmed piirkonnas puuduvad.

Mürahinnangu kohaselt (väljavõtte hinnangust) on tekkivad müratasemed järgmised:

Liiklusmüra modelleerimise tulemusest selgus, et Saku–Tõdva kõrvalmaantee nr 11342 teepoolset kavandatava hoone fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatuda kuni 52,3 dB ja öösel kuni 42,5 dB (Joonis 3 punkt 5). Teise korruse tasemel hoonete teepoolset küljel on oodata mõnevõrra kõrgemaid müratasemeid, sest abihoonete müratõkestav toime on väiksem. Hoone sisehoovipoolset küljel, mis ei piirne teega, jäävad müratasemed väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – müratase päeval (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) kuni 31,4 dB ja öösel (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) kuni 21,6 dB.

Lähtuvalt hinnangust hoonete teepoolset küljel tekivad müratasemed on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusmüra sihtväärtused. **Liiklusmüra piirväärtuseid ei ületata.** Mürahinnang on lisatud planeeringu materjalide lisadesse.

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. Saku vald ja Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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 4. 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

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

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

Saku vald, Kasemetsa küla Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 maaüksuste ja lähiala detailplaneering
ehitamise ja 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.
- planeeritud elamumaakruntidele on perspektiivselt võimalik rajada müratõkkevall-või sein müra leevendamiseks, kuna lähipiirkonnas on see juba välja kujunenud müra leevendusmeede.

6.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeringuala radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart).

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 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 läbiviigid 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.

6.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämeteked, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Saku Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on oma 14.01.2021. a kirjaga nr 6-5/20/21084-2 seisukohal, et algatatud detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- taotleda tehnilised tingimused teede, tehnovõrkude ja rajatiste (sh tänavavalgustuse) projekteerimiseks;
- planeeringukohaste teede, tehnovõrkude ja rajatiste (sh tänavavalgustuse) ehitamiseks ehitusloa taotlemine ja väljastamine ning ehitamiseseejärel neile kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.
- katastritoimingud kruntide moodustamiseks, servituutide seadmised;
- avalike teede, rajatiste ja üldkasutatava maa tasuta üleandmine Saku vallale;
- hoonetele ehituslubade taotlemine, ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ning kasutuslubade väljastamine.

Saku Vallavalitsusele ei esitata detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele elamuhoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud, rajatised on saanud kasutusloa ja pos 6 kavandatav avalik transpordimaa ning pos 8 kavandatav avalik ruum on vallale tasuta üle antud.