

TÕDVA TEE 8 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Koostaja/huvitatud isik:

Saku Vallavalitsus
Juubelitammede tee 15
75501 Saku, Harjumaa

Saku 2026

<p>Saku Vallavalitsus Juubelitammede tee 15 75501 Saku, Harjumaa</p>	<p>Infotelefon 671 2431 E-post saku@sakuvald.ee www.sakuvald.ee</p>		
--	---	--	--

SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
2.1	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA ISELOOMUSTUS	4
2.2	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	4
2.3	HALJASTUS	5
2.4	TEHNOVARUSTUS	5
2.4.1	Elektrivarustus.....	5
2.4.2	Sidevarustus	5
2.4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon	5
3	PLANEERINGU KAVANDATU	6
3.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
3.2	KAVANDATUD MAA-ALA KRUNDIAOTUS, KRUNTIDE EHTISÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED.....	7
3.2.1	Alla 20m ² ehitisealuse pinnaga hooned.....	10
	NÕUDED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	10
3.3	HOONESTUSALADE, HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED JA RUUMILISE ARENGU ANALÜÜS	12
3.4	KAVANDATUD KITSENDUSED	13
3.4.1	Juurdepääsuservituutide vajadus	13
3.5	TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	13
3.6	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	15
3.7	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	15
3.7.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele ..	16
3.7.2	Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal	16
3.7.3	Haljastus ja heakord	17
3.7.4	Jäätmekäitlus.....	18
3.7.5	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	18
3.7.6	Müra	19
3.8	TULEOHUTUSNÕUDED	21
3.9	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS.....	22
3.10	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED	22
3.11	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
4	TEHNOVÕRGUD	24
4.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	24
4.2	ELEKTRIVARUSTUS	25
4.3	VÄLISVALGUSTUS.....	26
4.4	SIDEVARUSTUS.....	26
4.5	SOOJAVARUSTUS	27
4.6	NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS SH TEHNOVÕRKUDE OSAS	27

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEKOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Saku valla arengukava 2025-2035 ja Saku valla kliima- ja energiakava 2030.
- Planeerimisseadus
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24)
- Saku Vallavolikogu 18.05.2017 määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“
- Saku Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 19: „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17.09.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamise ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan, OÜ Wew töö nr GEO-058-25, mõõdistatud märtsis 2025. Koordinaadid L-Est'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tõdva tee 8 (71901:001:1225, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 48164 m²) kinnistu kruntideks jagamine. Detailplaneeringu kehtestamise hetkeks on Tõdva tee 8 jagatud kaheks kinnistuks: Tõdva tee 8 (71901:001:1225, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 5984 m²) ja Tõdva tee 2 (71901:001:1224, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 42180 m²). Tõdva tee 2 jagatakse täiendavalt vastavalt üldplaneeringus määratud juhtotstarbele: pere- ja ridaelamu juhtotstarbega maa-ala jagatakse kruntideks ühepereelamute ja ridaelamu kavandamiseks ning üldplaneeringus ühiskondlike hoonete maa-ala jagatakse ühiskondlike ehitiste maaks ning tootmismaaks. Tõdva tee 8 kinnistu sihtotstarbeks määratakse ühiskondlike ehitiste ja/või äri- ja/või elamumaa.

Lisaks kavandatakse planeeringuala põhjaosas uus transpordimaa krunt ala teenindamiseks ning tehakse äralõiked Saku-Tõdva tee äärse kergliiklustee ja haljasala tarbeks. Juurdepääs on kavandatud 11342 Saku-Tõdva teelt ja Kaare teelt. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, avaliku ruumi, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 5,2 ha.

Detailplaneering on koostatud Saku valla üldplaneeringu kohasena.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		3
---	--	---

Planeeritud alale jäävad järgmised kitsendused:

- 11342 Saku-Tõdva tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd
- Elektriõhuliinid alla 1 kV ja nende kaitsevööndid
- Elektrimaakaabelliinid ja nende kaitsevööndid, elektriõhuliini mastitõmmitsad või toed ja nende kaitsevööndid, sideehitised ja nende kaitsevööndid
- Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga ranna või kalda piiranguvöönd
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km², Eesvoolu kaitsevöönd
- Kanal, peakraav (valgala 10km² ja üle), ranna või kalda veekaitsevöönd

2.3 Haljastus

Planeeritud ala on valdavalt rohumaa. Kõrghaljastus kasvab ala kirdepoolses osas, Tõdva tee 4 ja 11342 Saku-Tõdva tee poolsel küljel. Alal kasvavad ka väiksemad viljapuude ja okaspuude grupid.

2.4 Tehnovarustus

2.4.1 Elektrivarustus

Planeeringuala on varustatud Elektrilevi OÜ elektrivõrguga. Alal kulgevad nii keskpingelised (1–20 kV) elektriõhuliinid kui ka madalpingelised õhuliinid, mille kaitsevööndid jäävad planeeringuala sisse. Lisaks läbib ala mitmeid elektrimaakaableid, sh olemasolevaid liitumiskaableid hoonete ja abihoonete teenindamiseks. Põhijoonisel on näidatud ka elektriõhuliinide mastide tõmmitsad/toed, mille asukohad tuleb ehitusprojektide koostamisel arvesse võtta.

2.4.2 Sidevarustus

Planeeringualal ja selle vahetus lähipiirkonnas paiknevad Telia sidekaablid ning nendega seotud sideühenduste kaitsevööndid. Olemasolevad sidekanalisatsioonid kulgevad eeskätt piki Saku–Tõdva teed ning Kaare teed. Varasemalt kulges üks sidekaabel läbi planeeringuala läänepoolsete elamukruntide, mis ei ole kooskõlas elamumaa hoonestuse planeeritud struktuuriga. Detailplaneeringu koostamisel tehti ettepanek sidetrassi ümberpaigutamiseks, suunates see elamukruntide seest ära ning kavandades trassi uue asukoha planeeringuala sisese kohaliku tee alla, kahe elamukoridori vahele. Sidetrassi lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojekti tehnoorkude projekteerimisel ning kooskõlastatakse sideoperaatoritega.

2.4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kajamaa ja Tõdva piirkonnas (Kajama-Tõdva reoveekogumisalal) osutab ühisveevärgiteenust AS Saku Maja, teenusega seotud varad kuuluvad vee-ettevõtjale. Vesi tuleb puurkaevust PRK0001488. Vee-ettevõtja poolt hallatav ühiskanalisatsioon külas puudub. Olemasoleval Kajamaa koolihoonel on lokaalne kanalisatsioonilahendus.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		5
---	--	---

3 PLANEERINGU KAVANDATU

Detailplaneeringu kehtestamise hetkeks on Tõdva tee 8 kinnistu jagatud kaheks krundiks – Tõdva tee 2 (71901:001:1224, suurusega 42180 m²), kus üldplaneeringus pere- ja ridaelamu juhtotstarbega maa-ala jagatakse kruntideks ühepereelamute ja ridaelamu kavandamiseks ning üldplaneeringus ühiskondlike hoonete maa-ala jagatakse ühiskondlike ehitiste jaoks ning tootmismajaks. Tõdva tee 8 (71901:001:1225 suurusega 5984 m²), mida täiendavalt ei jagata ja kuhu määratakse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste ja/või äri- ja/või elamumaa. Elamumaadele on määratud hoonestusalad ja ehitusõigus üksikelamute ning ridaelamu ehitamiseks. Kavandatav lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeritava alale jääb üldplaneeringukohane ca 15500 m² suurune pere- ja ridaelamu maa-ala ja ca 32500 m² suurune ühiskondliku hoone maa-ala.

Lisaks on kavandatud tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, avaliku ruumi, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

3.1 Vastavus üldplaneeringule

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24) kohaselt asub planeeritud ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on põhjapoolses osas pere- ja ridaelamu maa-ala ning lõunapoolses osas ühiskondlike hoonete maa-ala. Pere- ja ridaelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu või kahe korteriga elamu, ridaelamu, suvila või aiamaja, ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritud ühiskondliku hoone maa-ala ranna ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Lisaks jäävad maaüksused üldplaneeringus määratud perspektiivse ühiskanaliseerimise teeninduspiirkonda.

Üldplaneeringu kohaselt 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. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel kuni 20% krundi pindalast, maksimaalne korruselisus 2, põhihoone kõrgus 9m ja abihoonetel kuni 6m maapinnast. Üldjuhul peab 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms. Lisaks tehakse ärälõiked 11342 Saku-Tõdva tee äärsele kergliiklusteele ja haljasribale ning moodustatakse ka transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeringuala teenindamiseks.

Detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus esitatud tingimusi ja planeering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		6
---	--	---

3.2 Kavandatud maa-ala krundijaotus, kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on kavandatud Tõdva tee 8 ja Tõdva tee 2 maaüksuste ühiskondlike hoonete ja/või äri- ja/või elamumaa kruntideks jaotamine.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üh (ühiskondliku hoone maa-ala)
Krundi kavandatud suurus:	24618 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2+10 (põhihooned+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2400 m ² (maapealne/maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (põhihoone, abihooned)
Täisehituse protsent:	10%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe põhihoone (kuni 2 korrust) ning kuni kümne ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EK/Ä/Üh(Korterelamu, äri- ja teenindusettevõtte ja ühiskondliku hoone maa-ala)
Krundi kavandatud suurus:	5984 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2+3 (põhihooned+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1200 m ² (maapealne/maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus (<i>uus hoonestus</i>):	9 m, 6m (põhihoone, abihooned)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe põhihoone (kuni 2 korrust) ning kuni kolme ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Elamufunktsiooni kavandamisel on lubatud olemasolevasse hoonesse kuni 5 korteri ja uude põhihoonesse kuni 4 korteri kavandamine. Juurdepääs krundile on lahendatud olemasolevalt maha sõidult 11342 Saku-Tõdva teelt.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	TT (Tootmise maa)
Krundi kavandatud suurus:	2001 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	400 m ² (maapealne/maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	6 m
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme ühekorruselise hoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EE (üksiklamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1510 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksiklamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (põhihoone, abihooned)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus üksiklamu (kuni 2 korrust) ning kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EE (üksiklamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1513 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksiklamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (põhihoonel, abihooned)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus üksiklamu (kuni 2 korrust) ning kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EE (üksiklamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1510 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksiklamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (põhihoone, abihooned)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus üksiklamu (kuni 2 korrust) ning kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EE (üksiklamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1513 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksiklamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (põhihoone, abihooned)

Täisehituse protsent: 20%

Krundile on määratud ehitusõigus üksikelamu (kuni 2 korrust) ning kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve: EE (üksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus: 1509 m²
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+2 (üksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m, 6m (põhihoone, abihooned)
Täisehituse protsent: 20%

Krundile on määratud ehitusõigus üksikelamu (kuni 2 korrust) ning kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve: EE (üksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus: 1525 m²
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+2 (põhihoone, abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 300 m² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m, 6m (põhihoone, abihooned)
Täisehituse protsent: 20%

Krundile on määratud ehitusõigus üksikelamu (kuni 2 korrust) ning kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve: EEr (ridaelamu maa)
Krundi kavandatud suurus: 3018 m²
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+5 (ridaelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 900 m² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m, 6m (ridaelamul, abihoonel)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni viie boksiga ridaelamu (kuni 2 korrust) ning kuni viie ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve: LT (Tee ja tänava maa)

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		9
---	--	---

Krundi kavandatud suurus:

2772 m²

3.2.1 Alla 20m² ehitisealuse pinnaga hooned

Ehitusõiguse määramisega ei piirata alla 20m² hoonete arvu krundil, kuid 20m² ehitised tuleb arvestada krundile lubatud ehitisealuse pinna hulka.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoonete projekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

Pos 1 ühiskondlik hoone

- Hoonestusviis: lahtine.
- Arhitektuur ja välisviimistlus: Arhitektuurne lahendus peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset. Ühiskondlik hoone peab olema arhitektuursetlalt kvaliteetne ja terviklik lahendus, mis arvestab ümbritseva keskkonnaga ning toetab hoone avalikku funktsiooni. Hoone arhitektuur peab olema esinduslik, kaasaegne ja visuaalselt nauditav, rõhutades selle tähendust avaliku hoonena. Lahendus peab tagama selge ruumilise struktuuri ning loogilised juurdepääsud ja liikumissuunad. Oluline on hoone sidusus ümbritseva maastiku ja avaliku ruumiga, sh haljastuse ja välialade terviklik kujundus.
- Katusekalle: 0° kuni 10° või 30 kuni 45.
- Hoonete kõrgus: kuni 9 m;
- Katusematerjal: rullmaterjal; profiilplekk; kivi. Vältida imiteerivaid materjale.
- Välisviimistlus: betoon, kivi, klaas, krohv, puit vms - lahendus peab olema ümbruskonda sobiv. Mitte kasutada imiteerivaid materjale ja ümarpalki.
- Piirdeaia: piirdeaia võib kavandada kuni 1,5 m kõrgusena, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul ja eelnevalt kooskõlastades, nt müra ja tolmu tõkestamiseks.
- Väliruum: Koostada väliruumi, sh haljastuse projekt ning kavandamisel kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.
- Haljastus: Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Haljastus kavandada kompaktsete aladena, et tekitada ka ühiskondlikel aladel ja ärimaadel rekreatsioonialad.
- Parkimine: Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Pos 2 Korterelamu, äri- ja teenindusettevõtte või ühiskondlik hoone

- Olemasolev Kajamaa koolihoone (Kultuurimälestiste register: [718:KOO:002](#)): 1934. a. valminud Saku vallamaja hoone, mis oli kohandatud ka kooli- ja rahvamaja jaoks. Hoone projekteeris ehitustehnik Johannes Pikkov. Koolihoone on hiljuti renoveeritud ning kooli funktsiooni kandis hoone kuni 2025 aastani. Koolimaja on ristikülukujulise põhiplaaniga kahekordne kivihoone, mille esikülje keskne kelpkatuse ja väikese tornikesega saaliosa on risaliidina külgmistest hooneosadest väljaulatav ning kõrgem. Hoone ülejäänud osad on murtud

katusega, välja arvatud tagakülje keskne ja muust hoonest kõrgem ja pisut väljaulatuv trepikoda, millel on samuti kelpkatus. Hoonel on peasissepääs esikülje paremal servas ning varusissepääsud maja vasakus otsas ning tagakülje keskses trepikojas. Kõikide sissepääsude kohal paiknevad väikesed betoonist kelpjad varikatused.

- Hoonestusviis: lahtine.
- Uushoonestuse arhitektuur ja välisviimistlus: Arhitektuurne lahendus peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset ning arvestama olemasoleva koolihoone arhitektuuriga. Uue hoonestuse arhitektuurne lahendus peab toetama olemasoleva koolihoone arhitektuuri (materjalid, rütm ja proportsioonid), kuid seda mitte kopeerima. Oluline on säilitada olemasoleva hoone nähtavus, vältides selle esinduslike vaadete varjamist. Arvestada hoonestuse maanteele suunatud atraktiivsust, tagades samas ka maastikukujundusliku terviklikkuse. Maanteelt vaadatuna peab lahendus olema eeskätt esinduslik. Maanteede poole projekteerida hoonete esinduslikud fassaadid (nurgalahendused), kuhu mitte ette näha laomajandust ja laadimisestakaade. Põhiline ladustamine tuleb korraldada kahe hoone vahele või piirdeaia moodustuvatesse sisehoovidesse. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne ja visuaalselt nauditav.
- Katusekalle: 0° kuni 10° või 30 kuni 45.
- Hoonete kõrgus: kuni 9 m;
- Välisviimistlus: betoon, kivi, klaas, krohv, puit vms - lahendus peab olema ümbruskonda sobiv. Mitte kasutada imiteerivaid materjale ja ümarpalki.
- Katusematerjal: rullmaterjal; profiilplekk. Vältida imiteerivaid materjale.
- Piirdeaia: piirdeaia võib kavandada kuni 1,5 m kõrgusena, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul ja eelnevalt kooskõlastades, nt müra ja tolmu tõkestamiseks.
- Väliruum: Koostada väliruumi, sh haljastuse projekt ning ühiskondliku funktsiooni kavandamisel kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.
- Haljastus: Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Haljastus kavandada kompaktsete aladena, et tekitada ka ühiskondlikel aladel ja ärimaadel rekreatsioonialad.
- Parkimine: Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Pos 3

- Hoonestusviis: lahtine.
- Välisviimistlus: betoon, kivi, klaas, krohv, puit, metall vms - lahendus peab olema ümbruskonda sobiv.
- Katusekalle: 0° kuni 40°.
- Katusematerjal: rullmaterjal, plekk ja kivi. Vältida imiteerivaid materjale.
- Piirdeaedade kujundustingimused: piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul ja eelnevalt kooskõlastades, nt müra ja tolmu tõkestamiseks.

Pos 4-10 elamud:

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		11
---	--	----

- Hoonestusviis: lahtine.
- Välisviimistlus: betoon, kivi, klaas, krohv, puit vms - lahendus peab olema ümbruskonda sobiv. Mitte kasutada imiteerivaid materjale ja ümarpalki.
- Katusekalle: 0° kuni 40°.
- Katusematerjal: rullmaterjal, plekk ja kivi. Vältida imiteerivaid materjale.
- Piirdeaedade kujundustingimused: piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul ja eelnevalt kooskõlastades, nt müra ja tolmu tõkestamiseks.
- Haljastus vähemalt 40% (sh. kõrghaljastus 15%), säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus

Üldine nõue:

- Sademevett riigitee äärsetesse kraavidesse ei juhita.
 - Enne planeeritud hoonete teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude valmiseni ning nende kasutuslubade väljastamist ei menetleta hoonete ehituslube/teatisi.
 - Hoonete projekteerimisel on soovitatav järgida energiasäästu põhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 11.12.2018 määrust nr 63 „Energiaühenduse miinimumnõuded“.
- Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneeli võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

3.3 Hoonestusalade, hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ja ruumilise arengu analüüs

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise lahendus on välja töötatud koostöös huvitatud isikuga.

Planeeringu kontseptsioon on koostatud eesmärgiga rajada moodustatavatele kruntidele kompaktne äri- ja elamuala ning ühiskondlike ehitiste hoonestus, mis vastab Saku valla üldplaneeringus toodud põhimõtetele.

Sellest lähtuvalt on planeeritud ala põhjapoolsele osa kavandatud elamuhoonestus ning ala lõunapoolsele osale on kavandatud äri- ja ühiskondlik hoonestus.

Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringuga on määratud kruntidele hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus). Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritavate hoonete asukohta ja kuju.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		12
---	--	----

Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus-, aga ka muudest kujadest ja kitsendustest.

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise kavandamisel lähtuti ala senisest osaliselt hoonestatud iseloomust. Planeeringuala vahetus läheduses paiknevad üksikud elamu- ja ühiskondlikud hooned ning lõunapool jäävad väiksemad kortermajad, kuid suurem osa alast on olnud hoonestamata. Planeeringuga kujundatakse ühtne hoonestusstruktuur, mille põhjapoolsesse ossa kavandatakse elamukrundid ning lõunapoolsesse ossa äri- ja ühiskondlike hoonete alad, samal ajal kui planeeringuala edelapoolne osa jäetakse kohalike elanike potipõllunduse kasutusse.

Kavandataivate kvartalitega muutub piirkond elavamaks. Ühiskondliku hoone maa-ala pakub piirkonnas teenuseid ning loob ka uusi töökohti ning planeeringu realiseerumisel heakorrastatakse praegu kasutusesta ala. Planeeringuala põhjapoolsele alale, kus juba praegu asuvad pere- ja ridaelamu maa-alad, kavandatakse uued elamukrundid, et need funktsioonid oleksid omavahel kooskõlas. Ühiskondlike hoonete ja/või ärihoonete ja elamufunktsioone eraldab olemasolev haljaspuhver, võimalike häiringute leevendamiseks.

Väliruumi kujundamisel lähtukse piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – kõrghaljastuse olemasolul see võimalikult suures ulatuses säilitatakse; arvestatakse olemasolevate hoonestusmahtude ja väljakujunenud ühtse ehitusjoonega; arvestatakse üldkasutatava avaliku ruumi (puhkealad/-kohad, sh haljasalad, mänguväljakud, palliplatsid vms) olemasolu vajadusega; tagatakse ohutud ja jalakäijasõbralikud liikumisvõimalused.

3.4 Kavandatud kitsendused

3.4.1 Juurdepääsuservituutide vajadus

Detailplaneeringus on kavandatud alale transpordimaa krunt, millelt on tagatud kõikidele planeeritud kruntidele juurdepääsud ning seega täiendavate juurdepääsuservituutide vajadus puudub.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs krundile on Kaare teelt ja 11342 Saku-Tõdva teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti. Lisaks tehakse äralõiked 11342 Saku-Tõdva tee äärsele kergliiklusteele ja haljasribale ning moodustatakse ka transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeringuala teenindamiseks.

Planeeritud alale on kavandatud üks transpordimaa krunt (POS 11), millelt on tagatud juurdepääsud kõikidele planeeritud kruntidele. Elamuala ja ühiskondlike hoonete ja/või ärihoonete liikluse eraldamiseks on alale kaks olemasolevat juurdepääsu riigimaanteelt 11342 Saku-Tõdva, millest lõunapoolsem on ette nähtud ühiskondlike hoonete ja/või ärihoonete teenindamiseks ning põhjapoolsem elamute teenindamiseks.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		13
---	--	----

Parkimine on kavandatud oma kruntidel. Detailplaneeringus on parkimiskohtade normatiivse vajaduse arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud sisetänav ristlõige, mahasõidud riigimaanteelt 11342 Saku-Tõdva teelt, parkimise ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Detailplaneeringus tehakse Transpordiametile ettepanek laiendada 50 km/h piirkiiruse kehtivusala, et tagada piirkiiruse rakendumine kogu kavandatava elamupiirkonna ulatuses.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Ühiskondlik hoone	4000/250	16	16
2	Planeeritud äri- ja/või teenindushoone	3600/100	36	36
3	Tootmishoone	400/150	3	3
4	Üksikelamu	1x3	3	3
5	Üksikelamu	1x3	3	3
6	Üksikelamu	1x3	3	3
7	Üksikelamu	1x3	3	3
8	Üksikelamu	1x3	3	3
9	Üksikelamu	1x3	3	3
10	Ridaelamu	2x5	10	10
11	-	-	-	-
Planeeritud maa-alal kokku:			83	83

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		14
---	--	----

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Normatiivne parkimine Pos 1 ja Pos 2 puhul on orienteeruv ja täpsustatakse vastavalt hoone tüübile ehitusprojekti käigus. Parkimisnormatiivi arvutamise aluseks on võetud väikeelamute ala.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Parkimisalad liigendada kõrghaljastusega, näha ette pos 1-2 rattaparkimine (töötajad ja külastajad), turvalised liikumisteed ka ühiskondlikel ja/või ärimaadel.
- Parkimiskohtade arv ja lahendus täpsustada ehitusprojekti, vastavalt elluviidavale ehitusõigusele ja/või ärihoonestuse iseärasusest tuleneva töötajate sõidukite parkimisvajadusest.
- Detailplaneeringus kajastatud liikluslahendus täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Arvestada maantee kaitsevööndite piiridega sõidurea välimisest servast 30 m (tähistatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel).
- Teede kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Maapealsed ehitised (piirdeaiaid, jms) kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
- Tehnovõrkude projekteerimisel lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitisele kasutusloa väljastamist.
- Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute aladega. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

3.7 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		15
---	--	----

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis avaldaksid olulist mõju keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi ning ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule, kultuuripärandile ega varale. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 kohaseid tegevusi, mis võivad kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga ei kavandata objekte, mille rajamine toob kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse. Vastavalt Saku Vallavalitsuse korraldusele nr 205, 19.03.2024 on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

3.7.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

3.7.2 Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastust andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada alal kasvavat kõrghaljastust;

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		16
---	--	----

- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Saku Valla jäätmehoolduseeskirjale.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeritud ala piire, mis võib põhjustada reostusohhtlikke olukordi.

3.7.3 Haljastus ja heakord

Planeeritud alal leidub kõrghaljastust keskmisel määral. Ala kõrghaljastus kasvab lehtpuistuna valdavalt kirdepoolses osas, 11342 Saku-Tõdva tee äärses osas. Alal kasvavad ka üksikud viljapuude ja okaspuude grupid.

Uue haljastuse valikul lähtutakse pikaalalistest puuliikidest. Planeerigu ala põhjapoolsesse ossa on kavandatud kergliiklustee ja sisetäna vahelisele alale soovituslik puudega eraldatud ala. Samuti on uus kõrghaljastus kavandatud istutada ridaelamu maanteepoolsele küljele, et luua puhvertsoon elamu ja tee vahelisele alale.

Planeeringulahenduse kohaselt on soovitatavate elamukruntide ala ca 12000m², ühiskondlike hoonete ja/või äri- ja/või elamumaaks jääb ca 6000 m² ulatuses maad, ühiskondlikuks otstarbeks ca 25500 m². Üldjuhul peab 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms. Antud planeeringuga on ühiskondlikuks alaks jäetud POS 1 ala, mille kavandatud krundi suurus on 24618,2 m².

Ühiskondliku ja/või ärimaa parklad liigendada haljastusega, elamuid teenindavad parkimiskohad ja prügimahutid eraldada tänavast ja naabritest heki vm haljastusega. Vastavad haljastuse osakaalu rajamise nõuded on kajastatud detailplaneeringu põhijoonise ehitusõiguse tabelis.

Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt standardis EVS 843:2016 Linnatänavad esitatud nõuetele.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Lähtuda Eesti Standardist EVS 939-2:2020 PUITTAIMED HALJASTUSES Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded.
- Krundisisene haljastus lahendada konkreetsete hoonete projekteerimise mahus.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		17
---	--	----

- Esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus, mille koostamisel/lahendamisel näha ette lisaks kõrghaljastusele ka suuremate gruppide pöösaste tiheistutusalasid.
- Täiendava haljastuse rajamisel on soovitat kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike.
- Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- Uus kõrghaljastus kavandada valdavalt 11342 Saku-Tõdva tee ja planeeritud elamute vahelisele alale, ärihoonete ja elamute vahelisele puhveralale ning planeeritud sisetänava äärde.

3.7.4 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Saku valla haldusterritooriumil on määratud Saku valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud oma kruntidele.

Planeeritud alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikku kohta krundil. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

Kogumismahutite korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Mahutid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhendada Saku valla jäätmehoolduseeskirjast. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.
- Jäätmete kogumiskonteinerite asukohad projekteerida oma krundile.
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

3.7.5 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus uute ühiskondlike ja/või äri- ja eluhoonete ehitamiseks, mis on planeeringuala asukohta ja 11342 Saku-Tõdva teeäärseid trende arvestades piirkonna sobilik areng. Kuna planeeritud hooned on maanteelt hästi vaadeldavad, siis on lisatud täiendavad tingimused p. 4.3 alla kavandatud hoonete arhitektuuri osas, et kavandatud hooned oleksid maanteelt vaadatuna eeskätt esinduslikud, ühiskondliku hoonetele, lao-, äri või tootmishoonetele omase funktsionaalse käsitlusega millede fassaadilahenduses on kasutatud sobivaid materjale ja värvitoone.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		18
---	--	----

Planeeringuga on kavandatud uus sisetänav, mille äärde on võimalus rajada ka täiendav kõrghaljastus. Arvestades piirkonna väikeasumlikku iseloomu ja õueala funktsiooni, ei ole eraldi kõnniteede rajamine otstarbekas. Sisetänav äärde on ette nähtud rajada ka tänavavalgustus, et oleks tagatud turvaline ja valgustatud liiklusala.

Detailplaneering võimaldab sisetänav väljaehitamist kahes etapis. Juhul kui POS 3 krunt ei ehitata esimeses etapis välja, on võimalik kasutada esmase juurdepääsuna olemasolevat teed senises asukohas ja ulatuses. Detailplaneeringus kavandatud sisetänav koridori ja ristlõike muudatused viiakse ellu täielikult alles siis, kui POS 3 hoonestus ja sellega seotud trassid realiseeritakse. Selline lahendus tagab juurdepääsu toimimise kogu arendusprotsessi vältel ning võimaldab teed rajada etapiviisiliselt vastavalt tegelikule ehitusvajadusele.

Samuti on alale kavandatud vastavalt üldplaneeringule pereelamute alast 20% ulatuses avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms, antud planeeringul on ette nähtud selleks alaks POS 1 kinnistu, kuhu kavandatakse haljasala, puhkeala, ühiskondlikuks kasutuseks jääv aiamaa.

3.7.6 Mära

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega on planeeringu koostamisel juhtinud Transpordiamet tähelepanu maanteeliiklusest tulenevatest võimalikest häiringutest (mära, vibratsioon, õhusaaste) ning teavitanud, et amet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Kruntide kasutamisel ilmnevate negatiivsete häiringute leevendusmeetmete kulud tuleb kanda maaomanikul.

Maanteelt lähtuvate mõjude (liikluspõhise müra- ja õhusaaste) minimaliseerimiseks on vahetult maantee äärde paralleelselt sõiduteega kavandatud kõrghaljastusvöönd (olemasoleva kõrghaljastusega alal säilitatav haljastus, haljastuse ala rajatav kõrghaljastus). Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud liikluspõhise müra põhjustatud häiringute vältimiseks lisatud ehitusprojekti koostamiseks nõue (vt peatükk 4.8.6) arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Ridaelamu ehitusprojekti koostamisel tuleb kaasata müraekspert, kes annab hinnangu ja vajadusel teostab müra mõõtmise/mudeldamise ning töötab välja müraleevendusmeetmed. Üksikelamute kavandamisel on see soovitus.

Transpordiamet ja Saku Vallavalitsus ei vastuta maanteelt tuleneva võimaliku ülenormatiivse müra eest ega hakka ise leevendusmeetmeid rakendama. Krundi soetamisel peab arvestama, et

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		19
---	--	----

seoses maantee lähedusega võib müra esineda ja seda tuleb omanikul lahendada oma hoonestuse projekteerimisel.

Arvestades 11342 Saku–Tõdva tee liiklusest tulenevat müra, on detailplaneeringus hoonestuse paigutamisel järgitud põhimõtet, et enamus elamuala paikneks maanteest võimalikult eemal.

Soovitused POS 2 krundile ehitusprojekti koostamiseks:

- Kuna täpsemalt ei ole teada, millised ühiskondlikud pinnad ja/või bürood/kaubanduspinnad hoonesse tulevad, siis alljärgnevalt on välja toodud üldised soovitused, et mitte tõsta piirkonna mürataset:
- Mürahäiringute vähendamise peamine meede on ennetamine, st müraga peab arvestama projekteerimisel.
- Läbimõeldud planeerimine on kõige tõhusam vahend müraga võitlemisel.
- Varajases planeerimisetapis müraga arvestamine aitab vältida hilisemaid probleeme ja häiringuid;
- Kui alale nähakse ette tegevused, mis toimuvad peamiselt siseruumides, siis planeeritava hoone välispiirde ühisisolatsioon peab tagama, et hoones sees toimuvad tegevuste mõju ei ulatuks hoonest väljaspoole;
- Mürarikaste tegevuste või tööde asukohad kavandada hoone mahtu ja/või kohtadesse, kus nende mõju elamualadele on minimaalne;
- Lähtudes keskkonnamüra normtasemetest ja võimalikust häiritusest, on oluline mitte alustada kauba- ja prügiveoga enne kella 7:00 või mitte planeerida eluhoonete poole kauba-prügiveoala. Üksiku kauba- või prügiauto manööverdamise müra võib lühiaegselt olla eristatav ja tekitada häiringuid;
- Planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne ehk müratundlikest hoonetest eemale. Tuleb valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitseekraane seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).
- Nõuded ehitise välispiirdele ja selle elementidele määratakse lähtuvalt välismüra suuruselt hoone vahetus läheduses ja lubatavast müratasemest ruumis. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müratase, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides. Hilisemas projekteerimise staadiumis, kui on teada hoonete asukohad, saab arvutada müratasemed hoonete fassaadil, mille alusel saab hoonetele valida välispiirded sh klaasavataited, et siseruumides oleksid normtasemed tagatud.
- Hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused, milleks rakendatakse 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 ühisisolatsiooni 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 (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müranormtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmisemeetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Vajadusel võib kaaluda veoautodele liikumiskiiruse seadmist. Planeeritava ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid. Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

3.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tuleohutuskujud ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele.

Juhul kui hoone väline kustutusvee vajadus ületab 10 l/s, tuleb puuduv veekogus lahendada oma kinnistu piires. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugemast sissepääsust või rajatise kaugemast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		21
---	--	----

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812 7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tagada tuleohutuskujad. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit.
- Ehitisesisese tuletõrje veevajadus, mahuti vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt ehitise kasutamise otstarbele, hoone suurusele.
- Arvestada Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kohaselt peab veevõtukoht paiknema hoone kõige kaugemast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ning kaugust tuleb mõõta mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.
- Juhul kui hoone väline kustutusvee vajadus ületab 10 l/s, tuleb puuduv veekogus lahendada oma kinnistu piires.
- Ehitusprojektid kooskõlastada Põhja päästeskusega.

3.9 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmeid. Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Sellest lähtuvalt on alale kavandatud nii elu- kui ka ärihoonestus. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

Nii planeeritud elamu kui ka äri kruntide ümber on kavandatud ka piirdeaiaid mis tagavad alal parema turvalisuse.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Ehitusprojektis tuleb kavandada krundisisene valgustus, mis tagab krundil turvalise keskkonna.
- Ehitusprojektis on soovitatav kavandada ühiskondlikele ja/või ärihoonetele valvesüsteemide (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga) paigaldamine ja rakendamine, mis tagab planeeringuala kõrge turvalisuse.
- Ühiskondlike ja/või ärihoonete sissepääsude juures kasutada vajadusel videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

3.10 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehitistele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja normidele.

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		22
---	--	----

Detailplaneeringu rakendamise etapid:

Detailplaneeringu elluviimine toimub etapiti vastavalt tegelikule ehitusvalmidusele ja tehnovõrkude väljaehitamisele. Positsioonid 1, 2 ja 3 kruntimine ning ehituslubade ja ehitusteatiste taotlemine ei ole sõltuvuses positsioonide 4 kuni 11 elluviimise rakendamisest.

Detailplaneeringu elluviimise etapid Pos 1, Pos 2 ja Pos 3:

- Vajalike servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmine;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine antud positsioonide elluviimiseks vajaminevas ulatuses; tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine antud positsioonide elluviimiseks vajaminevas ulatuses.
- Ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine taristu objektidele antud positsioonide elluviimiseks vajaminevas ulatuses.;
- Ehituslubade taotlemine hoonete ehitamiseks;
- Taristu objektidele kasutusloa või kasutusteatise väljastamine;
- Hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine

Detailplaneeringu elluviimise etapid positsioonidel 4 kuni 11:

- Tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine; tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine.
- Vajalike servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmine;
- Kruntide moodustamine Pos 4-11 sihtotstarvete muutmise;
- Taristu objektide ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade ning ehitusteatiste taotlemine/väljastamine.
- Taristu objektidele kasutusloa või kasutusteatise taotlemine/väljastamine;
- Ehituslubade taotlemine hoonete ehitamiseks;
- Hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine

3.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab kinnistu igakordne omanik. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ja vastavalt antud hetkeks piirkonnas välja kujunenud olukorrale (eelkõige kas on ÜVK trassid piirkonnas või mitte).

Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks on määratud nõuded seletuskirja punkt 5.6.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualast kagus paikneb Tõdva kaevumaja, mille koosseisus asub ühisveevärki teenindav puurkaev. Planeeringualal on olemas liitumisvõimalus ühisveevärgiga. Detailplaneeringuga kavandatakse kogu ala varustamine ühisveega. Uued veevarustuse torustikud rajatakse planeeringuala sisesele transpordimaa krundile ning ühendatakse olemasoleva ühisveevõrgu trassidega. Kruntide liitumispunktid kavandatakse transpordimaa krundi piirile kuni 1 m kaugusele planeeritud krundi piirist.

Kanalisatsioonilahendus peab ette nägema liitumise ühiskanalisatsiooniga kohe kui see piirkonnas kohaliku vee-ettevõtja poolt välja ehitatakse. Kuna pere- ja ridaelamu maa-alale jäävad krundid ei jää perspektiivsele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) kaetavale alale on seal lubatud kanalisatsioon lahendada ajutiselt lokaalselt, kuid olenemata ajutise lahenduse olemasolust, tuleb siiski esimesel võimalusel liituda ÜVK-ga. Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt ehk sertifitseeritud reovee kogumismahutitega (min 10 m³), mis tuleb paigaldada igaühel oma krundile.

Kajamaa koolihoone krunt on samuti lubatud ajutiselt lahendada reovee kogumismahutiga, sest tegu on juba hoonestatud alaga. Samas tuleb võimalikust väljaehitatud ajutisest lahendusest hoolimata liituda koheselt ÜVK-ga, kui see võimalikuks osutub.

Tuletõrjevee tagamiseks detailplaneeringu alal rajatakse tuletõrjeveemahuti. Tuletõrjeveemahuti täpne suurus täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Vastavalt planeeringu elluviimisele võib kaaluda lahendada kaks tuletõrjeveemahutit, üks mis teenindab eelkõige positsioone 1-3 ning teine mis teenindab elamuid positsioonidel 4-10.

Sademeveelahendus

Sademeveete ärajuhtimise lahendamisel on lähtutud säästliku käitlemise põhimõtetest immutada sademeveed võimalikult palju kruntide siseselt. Immutamine tagab pinnasevee loodusliku taseme säilimise ja vähendab puhta joogivee ressursi kasutamist ning vähenemist.

Lisaks on kavandatud teemaale ette nähtud drenaažisüsteem (kraav), kuhu saab liituda. Selle kaudu juhitakse vesi edasi maaparandussüsteemi eesvoolukraavi.

Ridaelamu POS 10 alale luuakse võimalus ühineda drenaažiga krundi edelanurka, kust kaudu juhitakse vesi drenaažiga krundi POS 8 kaudu edasi kraavi suunas. POS 8 nähakse ette servituudivajadusega ala.

Sademeveed saab immutada pinnasesse Immutusväljakutena kasutatakse killustikmassiivi või kargplast „storm box lahendust. Immutamiseks on võimalik kavandada imbväljakud kruntide haljasala piires milledeks on elamumaa kruntidel minimaalselt 40% krundi pindalast. Täiendavalt on võimalik ka hoonetes sademevett taaskasutada näiteks kastmisveena.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Ehitusprojektis tuleb hinnata vajadust rajada elamukruntide ja tee vahele nõva või muu vee juhtimise lahendus, et vältida liigvee kogunemist suurte sademete ja märgade perioodide ajal.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Parklate ja platside puhastamiseks näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.
- Ehitusprojektis tuleb hinnata vajadust rajada elamukruntide ja tee vahele nõva või muu vee juhtimise lahendus, et vältida liigvee kogunemist suurte sademete ja märgade perioodide ajal.
- POS 2 tuleb arvestada, et alates 20 parkimiskohaga parklast tuleb selle sademeveed enne kraavi juhtimist puhastada enda krundile rajatavas õli- ja liivapüüduris.

Sademevett riigitee äärsetesse kraavidesse ei juhita.

4.2 Elektrivarustus

Planeeringualal tuginetakse Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele (nr. 509603) ning olemasolevale elektrivõrgule, mis hõlmab piirkonda läbivaid 1–20 kV õhuliine, madalpingeliine ja maakaableid. Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse uute 0,4 kV maakaabelliinide rajamisega, mis ühendatakse Elektrilevi olemasolevasse alajaama Kajamaa: (Saue).

Uute hoonete elektrivarustuse jaoks paigaldatakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid, mis kavandatakse planeeringuala sisese transpordimaa krundi äärde. Planeeringuga määratud toitevõrgud rajatakse täies ulatuses maa-aluste kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojektid koostatakse Elektrilevi OÜ väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Elektrivarustusega liitumiseks

tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu vastavalt Elektrilevi tingimustele.

4.3 Välisvalgustus

Detailplaneeringu alas oleva tee äärde on ettenähtud uus tänavavalgustuse koridor.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 Sidevarustus

Planeeringu aluseks on Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused (nr. 40115386). Planeeringualale kavandatakse uus sidekanalisatsioon, mis rajatakse valdavalt planeeringuala sisese transpordimaa krundi alla.

Planeeringuga on tehtud ettepanek viia varasem elamukrunte läbiv sidetrass ümber sisetäna koridori, mis tagab trassi parema hooldatavuse ning väldib elamukruntide kasutamist häirivaid läbivaid tehnovõrke.

Kõigile kruntidele tagatakse individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Käesolev lahendus on põhimõtteline, ning sidekanalisatsiooni täpne tehniline lahendus, torustike läbimõõdud, kaevude asukohad ja kaablite paigaldus määratakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt sidevõrkude valdajate tehnilistele tingimustele. Sidekaablite maht ja nende paigaldamise lahendused juurdepääsuvõrgu osas täpsustatakse samuti ehitusprojekti mahus.

Ehituslike tööde käigus tuleb tagada olemasolevate Telia ja ELASA sideehitiste säilivus. Kõik ühendus- ja liitumistööd teostatakse vastava litsentsi omavate ettevõtete poolt ning võrguvaldajate nõuete kohaselt.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: 40115386 toodud tingimustest;
- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetiliste uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. V4“;

- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.5 Soojavarustus

Kuna piirkonnas kaugkütte võimalus puudub, siis lahendatakse hoonete küttevareustus lokaalselt. Konkreetse küteliigi kasutamine lahendatakse ehitusprojektis. Eelistatud on keskkonnasõbralikud küteliigid (nt maaküte, päikeseenergia).

Hoonete rajamisel järgida energiasäästu põhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

4.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sh tehnovõrkude osas

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajatega. Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringuga kavandatud teed ja tehnovõrgud ning täidetud vallavalitsusega sõlmitud lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Planeeringus kavandatud hoonete rajamise eelduseks on olemasolevas reoveekogumisas ÜVK trasside valmishitamine ning väljaspool reoveekogumisala ühisvee trasside väljaehitamine.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
- Ehitusprojektis täpsustada vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkti asukohad vastavalt hoone sisse-väljaviikude asukohtadele.
- Sademevett riigitee äärsetesse kraavidesse ei juhita.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada elektrikoormused ja taotleda Elektrilevi OÜ'lt tehnilised tingimused.
- Jaotus- ja liitumiskilpide paigutamisel arvestada, et nad oleksid visuaalselt sobivas asukohas ning nii liitumiskilbid kui teerajatised peavad olema tehniliselt ekspluateeritavad.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus:

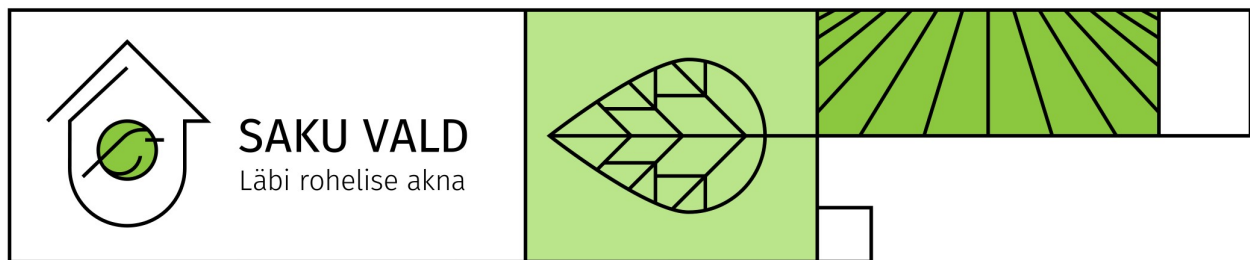
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti ASilt ja ELASALT täiendavad tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojekti lahendused täiendavalt.
- Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM

määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise

- omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/> juhendid. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

II JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Kontaktvööndiskeem	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4



<p>Saku Vallavalitsus Juubelitammede tee 15 75501 Saku, Harjumaa</p>	<p>Infotelefon 671 2431 E-post saku@sakuvald.ee www.sakuvald.ee</p>		
--	--	--	--

Tõdva tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering		
--	--	--