

SAKU VALD

**ÜKSNURME KÜLA  
KAASIKU MAAÜKSUSE OSA JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

**Saku Vallavalitsus**

PLANEERIJA :

**Stuhh Arhitektuur OÜ** (äriregistri kood 12571647)  
Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa  
MTR reg. nr. EEP002923

**Stina Metsis**

Volitatud arhitekt, tase 7

tel: 56669729

e-mail: stina.metsis@gmail.com

## SISUKORD

### I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Saku Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Saku Vallavalitsuse 12.12.2023 korraldus nr 841 „Üksnurme küla Kaasiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

### II Lisad

1. AS Sakumaja tehnilised tingimused detailplaneeringule 25.01.2024 nr ET-10907;
2. Elektrilevi OÜ Elektrivarustuse tehnilised tingimused 03.01.2024 nr 465618.
3. Riigimetsa Majandamise Keskus 14.02.2025 kiri nr 3-1.1/2025/905

### III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud .....	5
2.	Planeeritava maa-ala lähimbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs .....	5
2.1.	Planeeringuala ja selle mõjuala väärtuste analüüs .....	5
2.2.	Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele .....	7
2.3.	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	8
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	9
3.1.	Asend.....	9
3.2.	Tehnovarustus .....	10
3.3.	Kehtivad kitsendused .....	10
3.5.	Haljastus .....	10
4.	Planeeringuga kavandatav .....	10
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur .....	10
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused .....	11
4.3.	Arhitektuurinõuded .....	12
4.4.	Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine .....	13
4.5.	Keskkonnatingimused .....	14
4.6.	Vertikaalplaneerimine .....	16
4.7.	Meetmed tuleohutuse tagamiseks .....	16
4.8.	Energiaühendus ja –tarbimise nõuded .....	16
5.	Tehnovõrkude lahendus .....	17
5.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus .....	17
5.2.	Elektrivarustus .....	20
5.3.	Sidevarustus .....	20

5.4. Soojavarustus .....	20
6. Keskkonnatingimused .....	21
6.1. Avariolukorrad.....	21
6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine.....	22
7. Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud .....	23
7.1. Mõju majanduslikule keskkonnale .....	23
7.2. Mõju sotsiaalsele keskkonnale .....	23
7.3. Mõju kultuurilisele keskkonnale .....	23
7.4. Mõju looduskeskkonnale .....	24
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	24
9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	24

#### IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi analüüs	M 1:4000
DP-03	Tugiplaan	M 1:1000
DP-04	Põhijoonis	M 1:1000
DP-05	Tehnovõrkude joonis	M 1:1000

#### V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

### III Seletuskiri

#### 1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kaasiku maaüksuse osa jaotada kruntideks ja määrata elamumaadele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringuga planeeritakse avalik transpordimaa krunt Viimsi metskond 26 maaüksusest. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2,25 ha.

Planeeritav ala koosneb tiheasustusalale jäävast Kaasiku (71801:003:0639) maaüksuse osast, Viimsi metskond 26 (71801:005:0102) ja Parma (71801:003:0940) maaüksuste osast. Planeeritavat ala on laiendatud planeeringu koostamise käigus Viimsi metskond 26 kinnistu osaga kogu juurdepääsu tee osas kuni 11340 Tallinn-Saku-Laagri teeni.

Planeeritav ala asub vastavalt üldplaneeringule detailplaneeringu koostamisega kohustusega alal tiheasustusalal. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik vastavalt Planeerimisseaduse §125 lg 2: detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

##### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20. aprillil 2023 otsusega nr 24).
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030;
- Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;

Muud õigusaktid ja projekteerimismid (näiteks):

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 835:2022 Hoone Veevärk;
- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 44:2022 Hoone kütte projekteerimine;
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
- Hea ehitustava nõuded (ET-1 0207-0068).

## 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan Geoalus OÜ töö nr 25-G077(21.03.2025)

## 2. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

### 2.1. Planeeringuala ja selle mõjuala väärtuste analüüs

Planeeringuala paikneb Üksnurme küla põhjaosas täpselt Saku aleviku piiri ääres. Juurdepääs planeeritavale alele toimub 11340 Tallinn-Saku-Laagri teelt (Vana-Pähklmäe tee) keerava Pähklmäe tee kaudu.

Planeeringuala asub Üksnurme külas, kuid suhestub oluliselt tugevamalt Saku aleviku laiendusena. Saku on piirkonna keskus, mis on tuntud lumitava maastiku, aktiivse kogukonna ja hea elukeskkonna poolest. Oluline on, et planeeringuala jätkaks olemuslikult aleviku arengut, säilitades kohaliku identiteedi ja säilimise. Saku aleviku struktuur on aedlinnaline, kus valdava enamuse moodustavad väikeelamud privaatsete aedadega. Elamualad vahelduvad suuremate metsa ja parkmetsadega. Aedlinnale on iseloomulikud rohelised aiad, pargid ja haljasalad, mis pakuvad elanikele vaba aja veetmis võimalus looduses. Tänavad on korrastatud, need on ohutud ja esteetiliselt meeldivad. Head transpordühendused võimaldavad ühendust teiste piirkondadega.

Vana-Pähklimäe tee ääres on olemasolevad bussipeatused planeeritavast alast 500m kaugusel, Saku aleviku rongipeatus ca 3km kaugusel. Seega on elanikel sellelt alalt hea ühistranspordi ühendus nii alevikuga kui ka Tallinnaga, kus asuvad töökohad. Vana-Pähklimäe tee ääres on olemas jalgratta- ja jalgtee, mis on ühendatud aleviku jalgteede võrgustikku. Head ühendused on olemas ka liikumiseks rongijaama ja sinna jalgratta parkimiseks.

Saku alevik on kogu piirkonna keskus, seega on seal olemas kõik teenused elamuehituse toetamiseks – kool, lasteaiad, poed, postipaki automaadid, vallavalitsus, spordirajad, staadion jne. Kõik vajalik asub ca 2-3km raadiuses.

Aleviku teenuskeskuses on piisav võimekus elamualade laiendamiseks ja uute tarbijate lisamiseks.

Planeeringuala moodustab ühtse ja koos vaadeldava tiheasumi Pähklimäe ja Parma detailplaneeringu aladele moodustatud elamualadega. Kogu asum on ümbritsetud rohevõrgustikuga ja alale on üks ühine juurdepääs 11340 Tallinn-Saku-Laagri teelt keerava Pähklimäe teelt. Planeeringuala lähiümbruses on üldplaneeringuga määratud olulisemad maakasutuse juhtfunktsioonid reserveeritud elamumaaalana ning seda ümbritsev rohevõrgustiku tugi- ehk tuumala.

**Tabel 1.** Planeeritava maaüksuse piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)

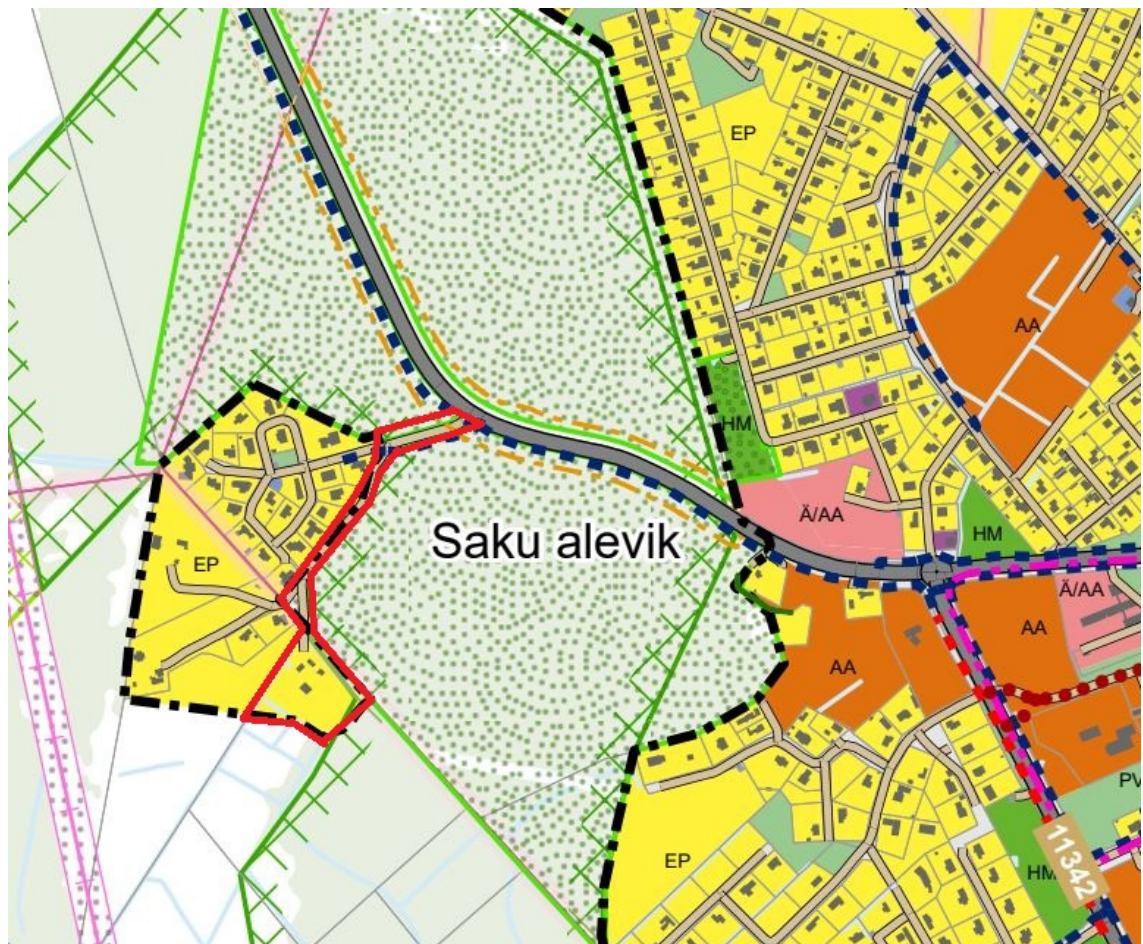
Aadress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Parma	5.16 ha	71801:003:0940	Maatulundusmaa
Pajulille	2.18 ha	71901:001:0589	Maatulundusmaa
Kuukinga	2.05 ha	71901:001:0591	Maatulundusmaa
Rassi	7.57 ha	71801:003:0935	Maatulundusmaa
Pähklisalu	2101.0 m²	71801:003:0938	Elamumaa
Vana-Parma	14287.0 m²	71801:003:1099	Elamumaa
Metsapähkli	1501.0 m²	71801:003:1101	Elamumaa
Pähklimäe tee 13	1504.0 m²	71801:005:0312	Elamumaa
Pähklimäe tee 11	1540.0 m²	71801:005:0309	Elamumaa
Pähklimäe tee 9	1544.0 m²	71801:005:0307	Elamumaa
Pähklimäe tee 7	1560.0 m²	71801:005:0305	Elamumaa
Pähklimäe tee 5	1763.0 m²	71801:005:0303	Elamumaa

Pähklimäe tee 1	1679.0 m <sup>2</sup>	71801:005:0298	Elamumaa
Pähklimäe tee	8923.0 m <sup>2</sup>	71801:005:0327	Transpordimaa
Pähklimäe tee 2	4788.0 m <sup>2</sup>	71801:005:0299	Elamumaa

Üldplaneeringuga määratud elamuala nõ tiheasum on moodustatud vanade talukohtade – Kaasiku, Olluki ja Vana-Parma – ümber ja vahele. Pähklimäe detailplaneeringu aladel on varasemalt asunud mahajäetud laohooned. Seega tiheasustuala on moodustatud ajalooliselt asustatud hoonestuse ümber. Kaasiku kinnistu põhjapoolse ala moodustab vana talukoht ja selle õueala, mis on algselt rajatud 1990ndatel. Sarnasest ajastust asub talukoht Olluki kinnistul. Kõige vanem ja kolmas säilinud talukoht on eestiagne talu Vana-Parma kinnistul. Ülejäänud hoonestus piirkonnas on uushoonestustus. Uued elamumaa sihtotstarbelised krundid on 2000...2300m<sup>2</sup>.

Hoonestuses domineerivad kuni 2-korruselised väikeelamud nii lame-, viil- kui kelpkatusega. Välisviimistluses on valdavaks krohv ja puit, mis vaheldub ka osaliselt kivi või mõne muu fassaadiplaadiga.

## 2.2. Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele



Joonis 1. Väljavõte Saku valla üldplaneeringust

Detailplaneering on kehtivale Saku valla üldplaneeringule vastav. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal pere- ja ridaelamumaa ala juhtotstarbega maal. Juurdepääs on tagatud olemasoleva Pähklimäe tee kaudu ja jääb väljapoole rohevõrgustiku ala.

Üldplaneeringuga on määratud uute elamumaa kruntide minimaalne suurus üksikelamute puhul 1500m<sup>2</sup> ja kaksikelamutel 2000 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel kuni 20% krundi pindalast. Maksimaalne maapealne korruselisus 2, põhihoone kõrgus on kuni 9 m, abihoonetel kuni 6 m maapinnast. Piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25%. Parkimine tuleb lahendada omal krundil.

Üldplaneeringu tingimustega on planeeringuga määratud krundistruktuuri ja ehitusõiguse määramisel arvestatud.

Üldplaneeringust tulenevalt peab pere- ja ridaelamumaal üldjuhul planeeringualast 20% olema kavandatud avalikuks kasutuseks. Avalik ruum planeerida kompaktsena. Kaasiku detailplaneeringualal on avalik ruum planeeritud eelkõige kogu piirkonnale vajaliku teedevõrgu näol, st äralõikena Viimsi metskond 26 kinnistust avaliku teemaana.

Planeeringu lahendus teeb ettepaneku planeerida üldplaneeringuga määratud avaliku kasutusega tee Viimsi metskond 26 kinnistule. Samuti on võimalik selle keskmesse planeerida ühiskondlikult kasutatav mänguväljaku ala. Sellel alal on planeeritava mänguväljaku kasutust võimalik tagada kogu piirkonna elanikele, asudes kogu elamupiirkonna keskmes kõigile ligipääsetavas asukohas. Samuti on Kaasiku maaüksuse ala siseselt planeeritud uus tänav läbivana ja laiemalt. Teemaa lõppu on planeeritud laiem roheala, kuhu äärde on võimalik planeerida mänguväljak, roheala, istumisala vms. Eraldiseisvat üldkasutatava maa krunti ei ole planeeritud, vaid see on määratud muu avaliku maa koosseisu.

### ***2.3. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused***

Planeeringuga on ette nähtud uute elamukruntide rajamine olemasoleva talu õuealale, tegemist on nõ olemasoleva asustatud ala tihendamisega. See tähendab, et looduskeskkonna arvelt ei rajata uut elukeskkonda.

Krundistruktuuri moodustamisel on lähtutud piirkonnas varem kehtestatud detailplaneeringutega moodustatud krundistruktuurist ja krundi suurustest ning üldplaneeringuga määratud kruntide miinimumsuurusest. Krundid on planeeritud suurustega 2000-2300 m<sup>2</sup> ja ehitisealune pind on määratud kuni 20 % krundi pinnast.

Planeeritav lahendus arvestab piirkonnas valdava ja väljakujunenud hoonestustiheduse ja -laadiga, mitte ei järgi üldplaneeringuga määratud krundi suuruse miinimumnõudeid. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnavalasid ja funktsionaalseid tegureid. Samuti on olemasolev hoonestus integreeritud krundistruktuuriga, et oleks võimalik nende hoonete jätkuv kasutus. Lahenduse koostamisel on arvestatud, et säiliks läbiv juurdepääs naaberkinnistule, mis võimaldab ühtse ja jätkuva teedevõrgu planeerimist. Hooned on väikesemahulised väikeelamud – üksikelamud ja kahe krundi osas on lubatud ka paariselamu rajamine. Hoonestus on planeeritud kuni 2-korruselisena ja kuni 9m kõrge.

Planeeritud ehitusõigus arvestab piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest. Visuaalselt on mõju positiivne, sest senise pigem kaootiliselt jaotunud maakasutuse asemele rajatakse uus kaasaegne elukeskkond. Elukeskkonna kujundamisel on lähtutud Saku aleviku krundimudelitest, st aedlinnaalikest krundistruktuurist.



Arvestades, et juurdepääs tagatakse olemasoleva mahasõidu ja tee kaudu, ei kaasne täiendava mahasõidu rajamise vajadust, täiesti uue teekoridori planeerimist ligipääsuks. Planeeringuga planeeritakse olemasolevale juurdepääsuteele avaliku kasutusega transpordimaa krunt, mis tagab juurdepääsu nii Kaasiku maaüksusele kui ka Vana-Parma ja Parma maaüksustele.

Kaasiku maaüksusele planeeritud uus sisetee on suures ulatuses planeeritud ka elektriliini kaitsevööndisse, mis peab olema olemuslikult niikuinii taristu kulgemise koridoriks. See tähendab, et lahendus arvestab maksimaalselt olemasolevate tingimustega ja sekkub minimaalselt looduskeskkonna muutmisel.

Planeeringu lahendus järgib üldplaneeringut rohevõrgustiku osas, mille toimimine säilib määratud asukohas. Kaasiku maaüksus rohevõrgustiku osas on määratud jääki ja säilib maatulundusmaa sihtotstarbelisena.

Planeeringu elluviimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Planeeringu lahenduse eesmärk on laiendada elukeskkonda seal, kus on seda toetav keskkond (nii sotsiaalne kui tehniline) juba olemas piisavalt lähedal. Hea elukeskkonna loomise aluseks on tasakaalu saavutamine erinevate aspektide vahel, mis aitavad inimesel täisväärtuslikku elu elada.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1. Asend

Planeeritava ala moodustab valdavalt:

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Planeeringusse haaratud osa	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kaasiku	9.48 ha	14 422 m <sup>2</sup>	71801:003:0639	Maatulundusmaa
Viimsi metskond 26	511508 m <sup>2</sup>	8 000 m <sup>2</sup>	71801:005:0102	Maatulundusmaa

Planeeringualasse on väga väikeses osas juurdepääsuservituudi planeerimiseks haaratud:

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Planeeringusse haaratud osa	Katastritunnus	Sihtotstarve
Parma	5.16 ha	61 m <sup>2</sup>	71801:003:0940	Maatulundusmaa

Kaasiku kinnistul asuvad järgmised ehitised:

elamu (registrikoodiga 120213416, ehitisealuse pinnaga 140 m<sup>2</sup>),

laut (registrikoodiga 116019083, ehitisealuse pinnaga 28 m<sup>2</sup>),

abihoone (registrikoodiga 116019082, ehitisealuse pinnaga 62 m<sup>2</sup>),

garaaž (registrikoodiga 120678361, ehitisealuse pinnaga 61,6 m<sup>2</sup>),  
kaev (registrikoodiga 220416294).

### 3.2. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga varustatavas piirkonnas. Planeeringualal või selle vahetus läheduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin);
- Veetorustik;
- Kanalisatsioonitorustik;
- Gaasitrass;
- Sidetrass;
- Puurkaev;
- Kuivenduskraavid.

### 3.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) kaitsevöönd 10m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m (2+2m);
- Elektri maakaakaabel 1kV kaitsevöönd 1m;
- Veetorustik kaitsevöönd 2m;
- Kanalisatsioonitorustik kaitsevöönd 2m;
- Gaasitrass kaitsevöönd 1m;
- Sidetrass kaitsevöönd 1m;
- Puurkaev hooldusala 10m;
- Rohevõrgustik.

### 3.5. Haljastus

Kinnistul on väljakujunenud õueala elamu ja abihoonetega. Kõrghaljastust asub krundil õueala ulatuses nii puude, puudegruppide kui ka viljapuudena. Õuealast väljapoole jääv ala on metsamaa. Metsaga kaetud ala haaratakse planeeringusse minimaalselt.

## 4. Planeeringuga kavandatav

### 4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada kruntideks olemasolev Kaasiku 100% maatulundusmaa maaüksus osalises osas ja muuta sihtotstarvet nii, et tekib:

- 2 paariselamumaa või üksikelamumaa krunti;
- 3 üksikelamumaa krunti;
- 1 tee ja tänava maa (avalikuks kasutuseks)

Lisaks moodustatakse Viimis metskond 26 100% maatulundusmaa maaüksusest:

- 1 tee ja tänava maa (avalikuks kasutuseks)

Planeeritavast krunditavast maast moodustab 48% elumumaa (sellest 38% paariselamumaa või üksikelamumaa ja 62% üksikelamumaa) ja 52% avalik tee- ja tänava maa.

Avalikust teemast saab üldkasutatava alana, kuna saab rajada mänguplatse ja rajatise kasutada ca 1600 m<sup>2</sup> suurust ala, mis moodustab avalikust teemast ca 14%.

#### 4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

##### **Kruntide ehitusõigus:**

Krunt positsioon 1: 2 095 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% paariselamu maa või üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 410 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 6m

Krunt positsioon 2: 2 027 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 400 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 6m

Krunt positsioon 3: 2 002 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% paariselamu maa või üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 400 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 6m

Krunt positsioon 4: 2 300 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 460 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 6m

Krunt positsioon 5: 2 300 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 460 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 6m

Krunt positsioon 6: 3 694 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 7: 8 000 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 8: 80 371 m<sup>2</sup> (jääb jääki Kaasiku maaüksusest)

- Kinnistu sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 9: 253 716 m<sup>2</sup> (jääb jääki Viimsi metskond 26 maaüksusest)

- Kinnistu sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 10: 249 812 m<sup>2</sup> (jääb jääki Viimsi metskond 26 maaüksusest)

- Kinnistu sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Hoonete arv krundil – -

#### **4.3. Arhitektuurinõuded**

- Pos 1 krundile võib rajada põhihoonena kahepereelamu või ühepereelamu, pos 2-5 kruntidele on lubatud rajada põhihoonena ühepereelamu.
- Katusekalle 10-45°, ühepoolse või kahepoolse kaldega katus, kelpkatus, viilkatus. Abihoone katus või põhihoone 1k osa väiksemas mahus võib olla madalama kaldega või lamekatus.
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 9,0m, abihoonel 6m.
- Põhihoone ±0.00 vahemikus +46.50....+47.50 (pos 2 krundil maks. ol.ol. ~48.50). Krundi pinda võib tõsta maksimaalselt kuni 0,5m ja eelkõige hoone alusel alal ja ümber.
- Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus +56,20;
- Hooned peavad asuma hoonestusalas. Eraldiseisvad rajatised (nt prügimaja, kasvuhoone vms) võib asuda hoonestusalast väljas, kuid igal juhul min 8m kaugusel naaberhoonestusest. Planeerida kõrghaljastuse puhver/hekk prügimaja ja piirde vahele.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik ehitised, kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised ja rajatised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- Projekteeritavad hooned peavad planeeritava tupiktee ääres moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ümbritsevasse keskkonda. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, laudis (puit), vineer, krohv, kivi, valtsplekk. Fassaadil kasutada mitut erinevat materjali ja tonaalsust.
- Mitte projekteerida palkhooneid, kaaremotiive, reljeefe, torne vms;
- Piirded: Kruntide piirded lubatud rajada 1,5m kõrgusena piirdeaed, min. läbipaistvus 25%;
- Sissesõidutee poolisel küljel peab piire materjalikäsituselt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlusega. Lubatud on puitlatt- ja puitlipppiirded, postid või väiksemad teepoolsed piirde osad võivad olla kivist/betoonist. Ülejäänud piirded (elamukruntide vahelised) võib rajada traatvõrkmaterjalist ja kombineerida hekiga. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

- Abihooned/rajatised ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

#### 4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

##### 4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Pähklimäe teelt alguse saava freespuru kattega teega, mis on riigimandis läbi Viimsi metskonna maatüki nr 26 (katastritunnus 71801:005:0102). Tee alune maa on detailplaneeringuga planeeritud ette nähtud välja lõigata eraldi transpordimaa krundina, mis on planeeritud anda valla omandisse (POS7). Transpordimaa lõigatakse välja valdavalt 12m laiuse ribana, Pähklimäe tee asukohas koos jalgteega 26m laiusena.

Planeeringuala siseselt alates Kaasiku maaüksusest on ette nähtud elamumaa krunte teenindav sisetee ca 12m laiusena (POS6). Sõidutee rajada 4,5 m laiusena asfaltkattega ja tänavavalgustusega. Teele määrata hooviala, kus jalakäijad kasutavad liiklemiseks sõiduteed. Tänav lõpu planeerida minimaalselt 12x12m tagasipöördekoht (arvestada tupiku lõpus aladega, kuhu oleks võimalik lund lükata). Planeeritud avalikult kasutatav sõiduteede ja tagasipöördekohta täpne lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus, millega viiakse planeeritav tee loogiliselt kokku olemasoleva tänavavõrguga, sh lahendatakse ja rekonstrueeritakse osaliselt planeeringualas olev Viimsi metskond 26 maaüksusel asuv tee osa. Tee asfaltkattega osa lahendatakse kuni sõidutee ristmikuni, mis viib Vana-Parma kinnistule ja mis on tähistatud põhijoonisel.

Planeeritud avaliku kasutusega teemaa krunt on ette nähtud üle anda tasuta vallale peale valmimist.

Alates avaliku kasutusega teest planeerida krundi sisesed mahasõidud, mille soovituslikke asukohti on lubatud ehitusprojektide käigus muuta.



#### 4.4.2. Parkimine

Elamute parkimine on ette nähtud ainult oma krundi siseselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid.

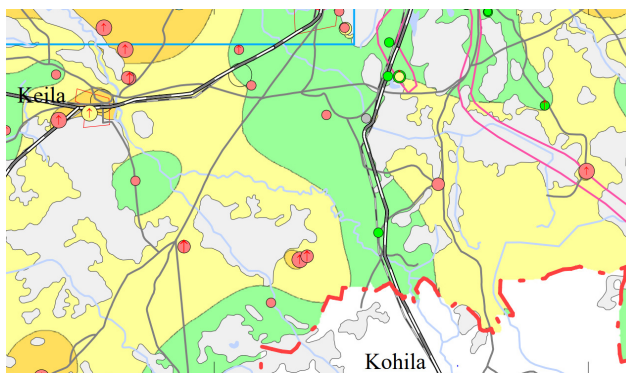
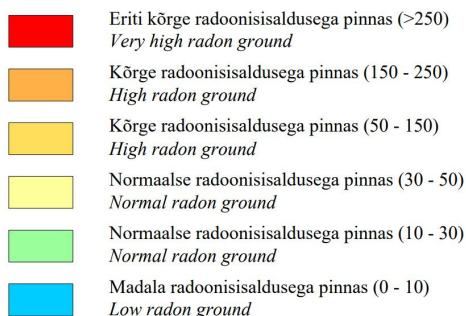
Üksikelamutele on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta ja paariselamutele minimaalselt kokku 4 parkimiskohta.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga.

#### 4.5. Keskkonnatingimused

##### 4.5.1. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalne radoonisisaldusega pinnas (10-30 kBq/m<sup>3</sup>). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovistustega. Ehitusprojektide koostamisel ei ole kohustuslik radooniuuringu koostamine.



##### 4.5.2. Haljastus, heakord ja märguväljak

Kaasiku kinnistul paikneb kõrghaljastust üksikute puudena, viljapuudena ja ümber õueala metsamaana. Planeeringuga ei ole otseselt ette nähtud haljastust oluliselt eemaldada, sest uushoonestus asub peamiselt olemasoleva õueala ulatuses.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on planeeritud likvideerida;
- Alla 8cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatu likvideerida raieloa alusel. Raieluba tuleb kooskõlastada Saku Vallavalitsuse haljastuse ja heakorra peaspetsialistiga.
- Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus. Hoone eelprojekt peab sisaldama krundile rajatavat madal- ja kõrghaljastuse lahendust. Minimaalne planeeritav kõrghaljastuse osakaal krundist 10%.
- Arvestada olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimuste säilimisega, nt krundi pinda ei tohi tõsta ümber juurekaela.



- Kõvakattega alad (v.a. krundile mahasõit) planeerida minimaalselt 1m kaugusele krundi piirist, et oleks võimalik tagada sademevee immutamine oma krundi piires.
- Planeerida kõrghaljastuse puhver/hekk prügikonteinerite ja piirde ning sillutatud alade ja piirde vahele.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

Viimsi metskond 26 kinnistust välja jagatavale transpordimaa krundile Pos 7 on lubatud rajada mänguväljaku ala, kuhu tohib rajada avaliku mänguväljaku koos vajalike rajatistega. Tee äärde näha ette istumiskoht/pink.

#### 4.5.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale, Saku valla jäätmekavale, Jäätmeseadusele ja Pakendiseadusele. Hoone projekti käigus esitada jäätmekava.

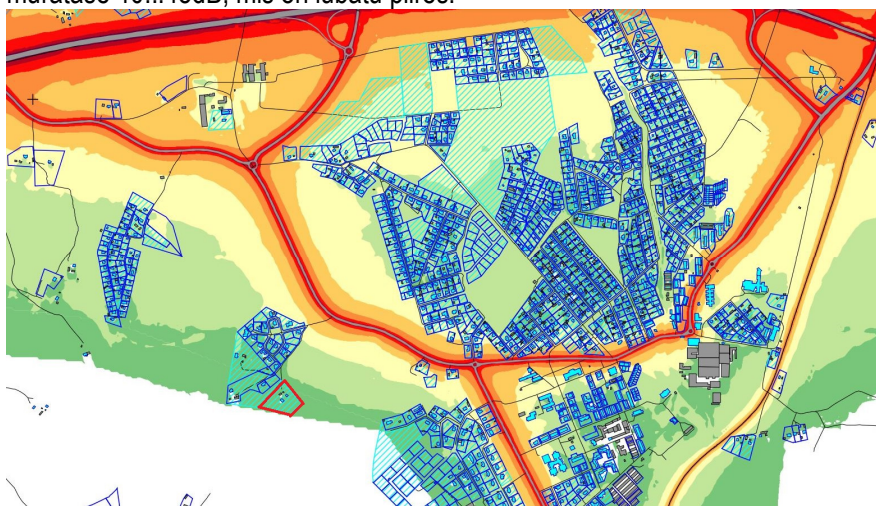
Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs.

Prügikonteineri(te) täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil, arvestama peab segaolme, paberi- ja kartongi, pakendi, klaasi- ja biojäätmete liigiti kogumisega. Prügikonteiner paigutada sõidutee lähedusse, hästi liigipääsetavasse kohta. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

#### 4.5.4. Mürä

Planeeringualast põhja poole jääb kõige suurem müraallikas Tallinna ringtee, kuid see asub alast 1,7km kaugusel, seega see mürahäiringuid ei tekita. Vastavalt mürakaardile on planeeritava ala päevane müratase 40...45dB, mis on lubatu piires.



**Joonis 2.** Saku valla välisõhu mürakaardi väljavõte

Nõuded müra vähendamiseks:

- Soovitav on projekteeritavatel hoonetel näha ette ruumipaigutus nii, et enamus magamistubade aknad asuksid hoone külgedel või hoovipoolsel küljel.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete 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.

#### 4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad keskmiselt vahemikku abs ~+46,0 – 47,0 m. Peale teedevõrgu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone  $\pm 0.00$  vahemikus +46.50....+47.50 (pos 2 krundil maks. ol.ol. ~48.50). Krundi pinda on lubatud tõsta makismaalselt kuni 0,5m ja eelkõige hoone alusel alal ja ümber. Arvestada seejuures olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimuste säilimist (st maapinda ei tohi tõsta ümber juurekaela).

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele.

#### 4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded” ja Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” ning Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP 3.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitsenorme.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Avaliku kasutusega tupiktee lõppu tuleb ette näha ümberpööramiskoht minimaalsete mõõtudega 12x12m.

Veevõtukoht asub juurdepääsutee ääres planeeringuala keskel. Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje mahutist minimaalse suurusega 30m<sup>3</sup>. Mahuti suurus ja paigaldus peab olema vastav Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” ja EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Lubatud on teised lahendused, kui tingimused tulekustutusvee vajadusele ja hulgale seadusandluses muutuvad või ehitatakse piirkonnas välja tuletõrjehüsrantidega tsentraalne süsteem.

#### 4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete



kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

## **5. Tehnovõrkude lahendus**

### **5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus**

Vee- ja kanalisatsiooni-, sademeveelahenduse koostamise aluseks on AS Saku Maja tehnilised tingimused detailplaneeringule 25.01.2024 nr ET-10907.

#### **5.1.1. Veevarustus**

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud Viimsi metskond 26 (71801:005:0102) kinnistul paiknevast olemasolevast De110 PE veetorustikust (ÜPV).

Olemasolev eluhoone on varustatud veega olemasolevate, kuid registris mitteolevate puurkaevude baasil. Olemasolev majapidamine on planeeritud ühendada ühisveevarustusega, kuid puurkaevud säilitatakse eraldisesivatena kastmisvee saamise eesmärgil. Puurkaevud tuleb inventariseerida ja kanda ehtis- ja keskkonnaregistrisse.

Tehnilised näitajad vooluhulkadele ühe ühiku kohta:

Vajalik majandus-joogivesi : lga elamisühiku kohta 0,5 m<sup>3</sup>/d, kokku maksimaalselt 3,5 m<sup>3</sup> /d.

AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada De90 PE torustikust paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. PE-torud ja liitmikud peavad vastama standardile EVS-EN12201. Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

lga planeeritava kinnistu piirile kuni 1m kaugusele paigaldada eraldi maakraan, mis jääb ühtlasi iga kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Elamumaakinnistutele näha ette veevarustuse liitumisühendused läbimõõduga De32. Maakraanide spindlipikendused projekteerida külmakindlad. Detailplaneeringuala siseselt näha torustiku tupikotsa ette läbipesukaev min. D1500mm.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 921 Veevarustuse välisvõrk nõuetest ja AS Saku Maja tehnilistest tingimustest. Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Saku Maja. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

#### **5.1.2. Tulekustutusvesi**

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevarustus.

Kruntidele on lubatud ehitada 1 elamu ja 2 abihoonet. Kahe krundi osas on lubatud rajada paariselamu, teistele vaid üksikelamu. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus. Elamud on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega kuni 9,0 m olemasolevast

maapinnast. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Vastavalt standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I ja III kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup> ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m<sup>2</sup>, vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h. Tulekustutusvee vooluhulga ja koguse tagamiseks on planeeritud veevõtukoht juurdepääsutee ääres planeeringuala keskel. Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje mahutist minimaalse suurusega 30m<sup>3</sup>. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele. Ka tuletõrjeveearutuse lõplik ehituslik lahendus valitakse ehitusprojekti koostamise käigus. Hüdrandid peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tähistus peab vastama eespool toodud määruse § 8.

### 5.1.3.Kanaliseatsioon

Planeeritavate kruntide ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on kavandatud survekanalisatsiooni trass Viimsi metskond 26 (71801:005:0102) kinnistul paiknevast De110 PE survekanalisatsiooni torust (ÜPK).

Olemasolev eluhoone kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt kogumismahuti ja immutuse teel. Planeeringuga on ette nähtud lokaalse lahenduse likvideerimine ja ühinemine ühiskanalisatsiooniga.

Kinnistute eelvooluni juhtimiseks on torustikule ette nähtud kanalisatsioonipumpla planeeritava teemaa krundile POS 6 sõidutee serva planeeringuala keskele alale. Pumplast survekanalisatsiooni eesvooluni on ette nähtud survetorustik De110 PE. Reoveepumpla planeerimisel on määratud kuja raadiusega 10m. Reoveepumpla min läbimõõt D1600mm. Reoveepumpla ventilatsioonikorstnad on soovitatav tuua maapinnast kõrgemale (ca 2-3 m), et minimeerida lõhnahäiringuid. Reoveepumplale planeerida üks survetorustik. Enne ühendamist isevoolse kanalisatsioonitoruga paigaldada surverahutuskäev.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk.

Iga elamisühiku ärajuhitava reovee hulk on 0,5 m<sup>3</sup>/d. Elamukruntide reovee hulk kokku on makismaaselt 3,5 m<sup>3</sup> /d.

Planeeringuala siseselt juhtida reovesi isevoolse torustikuga pumplasse. Kinnistute ühendamiseks on ette nähtud rajada uued isevoolse torustikud. Torustikud on projekteeritud läbimõõduga De160mm PVC ja millele on antud ühendused kruntide liitumispunktideni (vaatluskaevud), krundi piirile avalikule teemaale. Veetorustikule tagada normidekohased vahekaugused. Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi). Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsed, märgistus, kvaliteedikontroll". Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada

ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga. Projekteerimisel kasutada ainult PE või PP keeviskaeve.

Isevoolsete kanalisatsioonitorustike kalde määramisel arvestada EVS 848:2021 esitatud nõuetega: kanalisatsioonitorustikus peab olema tagatud isepuhastus, s.o. voolukiirus peab olema vähemalt kord ööpäevas  $\geq 0,7$  m/s.

Reoveekanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Planeeringuala reoveekanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused kohalikult vee-ettevõttelt AS-lt Saku Maja Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

#### **5.1.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Planeeringuala on suhteliselt tasane, detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad keskmiselt vahemikku abs  $\sim +46,0 - 47,0$  m. Hoonestatava ala ümber ja ääres paiknevad kuivenduskraavid, mis suures osas säilitatakse. Ühtki kraavi eesvoolu ei tohi sulgeda.

Peale teedevõrgu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Elamumaa kruntide sademvesi lahendada lokaalselt. Hoone katuselt ja sillutatud aladelt imutada sademevesi pinnasesse või suunata torustikuga olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Krundil imutamiseks võib kasutada täiendavaid meetmeid imutamiseks, nt torustik, kastid vms. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee peale ei ole lubatud. Planeeringu alal sõidutee äärde on planeeritud De110mm PE täispilutatud drenaažitorustik, mille ülesandeks on kuivendada teekehandit liigniiskusest. Drenaažitorustikümbritseda peenkillustikuga fr 8-16mm, mis eraldada ümbritsevast keskkonnast geotekstiiliga. Drenaažitorustik on suunatud olemasolevatesse kuivenduskraavidesse.

Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone  $\pm 0.00$  vahemikus  $+46.50 \dots +47.50$  (pos 2 krundil maks. ol.ol.  $\sim 48.50$ ).

Kraavi juhitav sademvesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud nõuetele.

Tingimused sademevee edasiseks projekteerimiseks:

- Hoonestatavate kinnistute sademeveesüsteemi rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.
- Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse kraavidesse juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.
- Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Kirjeldada sademevee lahendus hoone eelprojekti või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis.

Valgala äravoolutegur on madaltihehoonestusega alal 0.3. Arvutusvihma intensiivsus  $q = 86.2$  l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk elamumaa alalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 1,4 = 36,2 \text{ l/s}$$

## 5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Elektrivarustuse tehnilised tingimused 03.01.2024 nr 465618.

Planeeringuala elektrivarustuse ühendus on ette nähtud toitega olemasolevast Kaasiku:(Saue) alajaamast, mis asub Viimsi metskond 26 kinnistul.

Planeeritud elamute elektrienergiaga varustamiseks on määratud projekteeritavate 0,4kV kaablite trass ja mitmekohaliste 0,4kV jaotus-liitumiskilpide asukohad.

Jaotus –liitumiskilpide asukohaks on määratud krundi piiri äärne ala, kuhu on juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrivarustus ette näha planeeringus välja toodud kanalisatsiooni ülepumplale.

Kõigile planeeritavatele maakaabelliinidele on määratud kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu servituudi vajadusega alad. Sõidu- ja jalgteelt läbiminekuks paigaldada elektrikaabel 110mm läbimõõduga PVC kaitsetorusse. Trassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Kaablist 300mm kõrgusele paigaldada hoiatuslint.

Elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

Planeeritud avalik teemaa krunt POS 6 valgustatakse. Valgustamiseks, kasutatakse LED lambiga tänavavalgustid, millised paigaldatakse 6m kõrgustele mastidele. Teevalgustusliinid, ehitatakse maakaabelliinidena, toitega olemasolevast alajaamast. Tänavavalgustuse toide ja juhtimine, lahendatakse koos teega ehitusprojekti staadiumis. Valgustite valikul tuleb arvestada valgustite valgusjaotust ja vältida pimestamist.

## 5.3. Sidevarustus

Piirkonnas ei ole veel välja ehitatud maa-aluseid valguskaabliga sidetrasse, seega krundile ei ole antud projektiga planeeritud ühineda sidetrassiga. Telekommunikatsioon on võimalik lahendada nn traadita süsteemi kaudu, mis on paljudel juhtudel otstarbekas.

Tulevikus kaabliga sideühenduse võimaldamiseks võib ehituse käigus paigaldada sidekanalisatsiooni 110mm läbimõõduga PVC käigus oma krundile torus (trass paigaldada elektritrassiga kõrvuti). Trassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Kaablist 300mm kõrgusele paigaldada hoiatuslint.

## 5.4. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena, kõik küttelahendused on lubatud. Soovituslik on taastuenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis. .

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada näiteks:

1. Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
  - Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu. Rusikareegel ütleb, et 1 m<sup>2</sup> eramu köetavat pinda vajab vähemalt 3,6 m<sup>2</sup> vaba maapinda (nõue võib muutuda olenevalt seadmest).
  - Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojeksioonist ning ei või asuda kõvakattega ala, tee, parkla või hoone all.

- Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
  - Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
  - Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
2. Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrmises nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
  - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine.
3. Päikesepaneelide baasil:
- Päikesepaneelide paigutamisel on eelistatud elamute ning nende abihoonete katused, integreeritud fassaadimaterjalide puhul vajadusel ka fassaadil. Maapinnale võib päikesepaneele paigutada asukohas, mis on tee pealt ja hoonestatud naaberkinnistult varjatud asukohas.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone, ka neid mida siin nimetatud ei ole.

## 6. Keskkonnatingimused

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

### 6.1. Avariilukorrad

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (ühepereelamud ja kahepereelamud). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

1. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelvalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

2. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avari reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avari likvideeritakse võimalikult kiiresti.

3. Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando (Saku Priitahtlikud Pritsimehed 4km kaugusel) suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4. Mürä: Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast liiklusest põhjustatud häiringutega (mürä, vibratsioon, õhusaaste). Planeeritavad hooned asuvad 1,7km kaugusel Tallinna Ringteest, mis on piisav kaugus müra mitte kandumiseks planeeringualale. Lisaks on elamupiirkond piiratud metsase alaga. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

5. Radoon: Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10-30 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitustega. Ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik teostada radooniuuringut.

7. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saku Vallavolikogu 22.08.2019 määrus nr 10 „Saku valla jäätmehoolduseeskiri“, Jäätmeseadusele ja Pakendiseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

## **6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine**

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist juba olemasoleva inimtegevusega õuealal, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu alal.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

- Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.
- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.
- Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmeteke, kuid need on ajutise iseloomuga.
- Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

## **7. Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud**

### **7.1. Mõju majanduslikule keskkonnale**

Igasugune oluline majanduslik mõju nelja uue elamukoha planeerimisel piirkonda on väga väike. Läbi keskkonna heakorrastamise, kus olemasolevate elamumaade kõrval asuv võsastuv ala kasutusele võetakse tõstab pigem teiste olemasolevate elamukohtade väärtust. Samuti avaldub mõningane positiivne majanduslik mõju nelja uue pere asumisel siia, kelle tulumaksu osa hakkab laekuma valda. Samas võib kaasneda elanike lisandumisel mõningane mõju piirkonna sotsiaalsele taristule (lasteaiad, koolid), mis avaldab omakorda negatiivset majanduslikku mõju valla eelarvele.

Detailplaneeringuga on olemasolev juurdepääsutee planeeritud välja lõigata eraldi krundina ja taodelda munitsipaalomandisse, see tähendab et teele on tagatud selliselt avalik kasutus ja hooldus. Kui tee äärsele alale lisandub elanikke võib eeldada, et see tee saab suurema kasutuse ja parendatakse ka tee olukorda. Tee on olemasolev, seega puudub vajadus täiendavate suuremahuliste kulutuste tegemiseks nii tee otseseks ehituseks kui hoolduseks.

Oluline negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub

### **7.2. Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Koostatava detailplaneeringuga kavandatud peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest heakorrastatakse olemasoleva õueala ja selle ümbrus ning olemasolev tee antakse üle kohaliku omavalitsuse bilanssi. Viimane on positiivne sest avaliku kasutusega tee tagab kindluse selle tee korrashoiule ja kasutusele piirkonnas.

Vana-Pähklimäe tee ääres on olemasolevad bussipeatused planeeritavast alast 500m kaugusel, Saku aleviku rongipeatus ca 3km kaugusel. Seega on elanikel sellelt alalt hea ühistranspordi ühendus nii alevikuga kui ka Tallinnaga, kus asuvad töökohad. Vana-Pähklimäe tee ääres on olemas jalgratta- ja jalgteed, mis on ühendatud aleviku jalgteede võrgustikku. Head ühendused on olemas ka liikumiseks rongijaama ja sinna jalgratta parkimiseks.

Saku alevik on kogu piirkonna keskus, seega on seal olemas kõik teenused elamuehituse toetamiseks – kool, lasteaiad, poed, postipaki automaadid, vallavalitsus, spordirajad, staadion jne. Kõik vajalik asub ca 2-3km raadiuses.

Kui piirkonda lisandub elanikke, võib eeldada, et ühistranspordi ühendused muutuvad ajas järjest paremaks ja perspektiivselt võib eeldada selle teenusaseme tõusu.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Sealhulgas tuleb jälgida, ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasest. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **7.3. Mõju kultuurilisele keskkonnale**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

#### **7.4. Mõju looduskeskonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnast on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala asub perspektiivses elumupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud ühe- või kahekorruseliste eramutega ning kehtivate või menetletavate planeeringutega on ette nähtud ka uue hoonestuse rajamine. Detailplaneeringu elluviimine on seega kooskõlas piirkonna arengusuundadega.

Planeeringulahendus näeb alale nelja uue elamu ehitamist, kuid hoonestamiseks kasutatakse olemasolevat hoonet ümbritsevat õueala, mis ei ole rohevõrgustiku osa ega väärtuslik põllumajandus või metsamaa. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates õigusaktides 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

#### **8. 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 vastavalt heale tavale ja soovitatavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale, hoonetele ja sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

#### **9. Planeeringu elluviimise tegevuskava**



Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele. Detailplaneeringu elluviimine toimub etappide järjekorras ning iga järgmise etapi tegevuste alustamise eelduseks on, et eelmise etapi tegevus on realiseerunud. Etapid:

- 1) Detailplaneeringukohaste kruntide (katastriüksuste) moodustamine ja isikliku kasutusõiguse alade seadmine Parma kinnistutele;
- 2) Avalikult kasutatava tee POS6, tehnovõrkude projekteerimine (sh puurkaevude seadustamine, olemasolevate hoonete ühendamine ÜVK-ga ja olemasoleva kanalisatsioonisüsteemi likvideerimine) ning nende ehituslubade taotlemine;
- 3) Avalikult kasutatava tee POS6, tehnovõrkude ehitamine ja vastavate kasutuslubade taotlemine;
- 4) Avalikult kasutatava teemaa POS6 võõrandamine vallale;
- 5) Detailplaneeringukohaste hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- 6) Hoonetele kasutuslubade väljastamine.

Etappide järjekorda on lubatud muuta vaid eraldi kokkuleppe alusel kohaliku omavalitsusega.

Koostas: *Stina Metsis Arhitekt, Stuhh Arhitektuur OÜ*