

DeVerde

Äriregistri kood 11743193

Kesktee 75, Tallinn 12113

Tel 666 2662

Planeerija: Ingrid Saaroja

ingrid@deverde.ee

Harju maakonna Saku valla Üksnurme küla

Reinupere maaüksuse osa ja lähiala

detailplaneering

Töö nr 23094

Reinupere mü, Üksnurme küla, Saku vald

**Planeeringu koostamise
korraldaja:**

Saku Vallavalitsus

Juubelitammede tee 15

Saku

75501 Harju maakond

saku@sakuvald.ee

Huvitatud isik:

Stron OÜ

Esindaja: Ruth Merila

ruth@stron.ee

Koostaja:

Deverde OÜ

planeerija

Ingrid Saaroja

EPMÜ maastikuarhitektuuri

BsC diplom nr BD003249

/allkirjastatud digitaalselt/

Aprill 2026

Sisukord

I SELETUSKIRI.....	3
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
1.1. Koostamise alused	3
1.2. Lähtedokumendid	3
1.3. Menetlusedokumendid	4
1.4. Uuringud	4
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.1. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus	5
3.2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	5
3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused	5
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid	6
4.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
4.2. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad mõjud ning neid leevendavad keskkonnatingimused	7
4.3. Vastavus üldisematele planeeringutele	8
5. Planeeringuga kavandatav	8
5.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus.....	8
5.2. Krundijaotus	9
5.3. Planeeringulahenduse vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	10
5.4. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele	10
5.5. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted.....	11
5.6. Krundi ehitusõigus.....	11
5.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.8. Insolatsioonitingimused	12
5.9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
5.10. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	13
5.11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
5.12. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	14
5.13. Tuleohutuse tagamine	16
5.14. Keskkonnakaitse abinõud.....	16
5.15. Liiklusemüra	17
5.16. Kuritegevuse ennetamine	17
5.17. Servituutide vajadus.....	17
5.18. Tehnovõrkude valdajate kooskõlastamisel esitatud tingimused	17
5.19. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	17
II JOONISED	
Joonis 1. – Asukohaskeem	
Joonis 2. – Ruumilise keskkonna analüüsi joonis	M 1:10 000
Joonis 3. – Tugiplaan	M 1:500
Joonis 4. – Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

I Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Saku valla üldplaneering;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus, OÜ Stron, 14.11.2023;
- Saku Vallavalitsuse 04.02.2025 a korraldus nr 78 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine“ koos lisadega.

1.2. Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Saku valla üldplaneering, kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 a otsusega nr 24.
- Saku Vallavalitsuse 04.02.2025 a korralduse nr 78 lisa „LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS Harju maakonna Saku valla Üksnurme küla Reinupere maaüksuse osal ja lähialal“.
- Saku Vallavolikogu 22.08.2019 a määrus nr 10 „Jäätmehoolduseeskiri“.
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030.
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“.
- EVS 613:2023 „Liiklusmärgid ja nende kasutamine“
- EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“
- Tuleohutuse seadus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 ja EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Siseministri 21.11.2018 a määrus nr 29 „Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ muutmise“.
- Siseministri 18.02.2021 a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päiksevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend.
- Telia Eesti AS 03.09.2025 a tehnilised tingimused nr 39857544.
- ELASA (Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus) 09.09.2025 a Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT4962.
- Elektrilevi 13.08.2025 a tehnilised tingimused nr 501537.
- Saku Maja 19.09.2025 a tehnilised tingimused nr ET-11152
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Menetlusedokumentid

- Detailplaneeringu algatamise taotlus, OÜ Stron, 14.11.2023;
- Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja koostamise rahastamiseks, 28.01.2025.
- Leping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja valla sotsiaalobjektide väljaehitamise toetamiseks ning kokkulepe hoidumisservituudi seadmiseks, 28.01.2025.
- Saku Vallavalitsuse 04.02.2025 a korraldus nr 78 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine“ koos lisadega;
- Detailplaneeringu algatamise teade kodulehel 04.02.2025 „Saku Vallavalitsuse 04.02.2025. a korraldusega nr 78 algatati detailplaneering ja anti lähteseisukohad Saku valla Üksnurme küla Reinupere maaüksuse osal ja lähialal“;
- Detailplaneeringu algatamise teade Avalikes Teadaannetes, 11.02.2025.
- Teavituskiri naaberkinnistute omanikele ja asutustele, detailplaneeringu algatamise kohta:
 1. 11.02.2025 nr 7-1/51-12 (Päästeameti Põhja Päästekeskus; Transpordiamet);
 2. 11.02.2025 nr 7-1/51-13 (nimekirja alusel).
- Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Postimees 13.02.2025.
- Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Saku Sõnumid 02.2025.
- Transpordiamet 13.03.2025 a Seisukohtade väljastamine Reinupere detailplaneeringu koostamiseks, nr 7.2-2/25/2399-2.

1.4. Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistus, koostaja Geoalus OÜ, 11.06.2025, töö nr 25-G187.
- Reinupere MÜ osa dendroloogiline hinnang, Dendro SJ OÜ, 25.08.2025.
- Liikluslahendus OÜ töö nr 254306 "Saku valla Üksnurme küla Reinupere maaüksuse osa ja lähiala detailplaneering liikluskorraldus".
- Akukon OÜ 23.04.2026 a töö nr 260626-1 „Reinupere mü, Üksnurme küla, Saku vald liiklusrada hinnang“.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Reinupere maaüksuse osa kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ning kaksik- ja ridaelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeringualasse on haaratud osaliselt ka Allika tee 2 maaüksus, et võimaldada läbimurre Allika tee ja 11345 Rahula-Saku tee vahele. Juurdepääs on kavandatud 11345 Rahula-Saku teelt ja Allika teelt.

3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus

Planeeritav ala koosneb valdavalt tiheasustusalasse jäävast Reinupere (71801:003:0879, maatulundusmaa 100%, pindala 2,9 ha) maaüksuse idaosast ja lähiala sellega piirneva 11345 Rahula-Saku tee (71801:003:1098, transpordimaa 100%), Allika tee 2 (71801:003:0984, maatulundusmaa 100%) ning Allika tee (71801:003:0985, transpordimaa 100%) maaüksuste osadest.

Planeeritav ala asub Saku vallas Üksnurme külas, Üksnurme tee (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) ääres. Kagus piirneb planeeringuala planeeritava perspektiivse tee osas (Allika tee 2 kinnistul) Allika teega. Planeeringuala hõlmab osaliselt Reinupere (katastriüksus nr 71801:003:0879) kinnistut, 14681 m² suuruses osas.

Planeeringuala külgneb läänes Reinupere kinnistu planeeringualast välja jääva osaga, loodes Üksnurme teega (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee), kirdes/idas elamumaa kinnistutega Üksnurme tee 23 (katastriüksus nr 71801:003:0243); Loo tee 2 (katastriüksus nr 71801:003:0695) ja Loo tee 4 (katastriüksus nr 71801:003:0697). Idanurgas piirneb Uue-Lukusepa (katastriüksus nr 71801:003:0672) maatulundusmaa kinnistuga. Kagus külgneb see Allika tee 2 (katastriüksus nr 71801:003:0984) maatulundusmaa kinnistuga ning Allika tee 4 (katastriüksus nr 71801:003:0983), Allika tee 6 (katastriüksus nr 71801:003:0982) ja Allika tee 8 (katastriüksus nr 71801:003:0981) elamumaa kinnistutega. Planeeringuala lõunanurk puutub kokku veel Allika tee 7 (katastriüksus nr 71801:003:0986) ja Reinutare (katastriüksus nr 71801:003:0878) maatulundusmaa kinnistutega.

Planeeringualale on (hetkel välja ehitamata) juurdepääs, Üksnurme teelt (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) ning lisaks perspektiivne juurdepääs Allika teelt.

3.2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala on olemasolev tiheasustusalal paiknev maatulundusmaa, mis on kaetud metsaga. Planeeritaval alal olemasolevad ehitised puuduvad.

3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeringuala paikneb kogu ulatuses Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi alal. Planeeringualale ulatub Üksnurme tee (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (EhS § 71, lg 2). Planeeringuala lõunaosas, Allika tee ääres, paikneb planeeringuala piires elektripaigaldis, kaitsevööndiga 1m äärmisest kaablist mõlemale poole.

Planeeringualale ulatub (planeeritava tänava piiresse) osaliselt Saku valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustiku tugi- ehk tuumala.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega Reinupere kinnistu idapoolsest osast, millest enamuse jääb väljapoole üldplaneeringu järgset rohevõrgustiku tugi- ehk tuumala. Planeeritav transpordimaa (juurdepääs planeeringualale) paikneb osaliselt rohevõrgustiku tugi- ehk tuumala piires. Planeeringualast lõunas paikneb Allika tee – ühendades planeeritava tänava sellega tekib loogiline ühendus olemasolevatele elanikele pääsuks Üksnurme teele.

Planeeringuala ümber paiknevad elamumaa- ja maatulundusmaa kinnistud. Ala piirneb kahest küljest Saku alevikuga ühenduses oleva tiheasustusalaga, kus paiknevad enamuses elamumaa kinnistud, mille vahel on üksikud maatulundusmaa kinnistud. Suuremad looduslikud alad jäävad planeeringualast lääne suunas, kus paikneb üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku tugi- ehk tuumala, mis ulatub Reinupere kinnistu planeeringualast välja jäävale osale, kui ka sellest põhjas (teiselpool Üksnurme teed), läänes ja lõunas paiknevatele naaberkinnistutele. Rohevõrgustiku ala on planeeringualaga külgnevas osas kaetud metsaga, eemal hõlmab see ka põllumassiive.

Külgnevatel aladel on kehtestatud detailplaneeringud:

- Toominga maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Saku vallavolikogu 14.02.2002 a otsusega nr 12);
- Loo tee 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku vallavalitsuse 23.11.2010 a otsusega nr 939);
- Loo kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku vallavalitsuse 24.04.2012 a otsusega nr 386);
- Allika kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku vallavalitsuse 12.10.2010 a otsusega nr 803).

Planeeringualale on hea juurdepääs Üksnurme tee (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) kaudu, mille ääres on ka olemasolev kergliiklustee. Sama tee ääres on olemas bussipeatused: „Jalaka“, ca 350 m kaugusel planeeringualast, Rahula suunas ning „Luksepa“ ca 500 m kaugusel Saku suunas. Lähimad toidupoed, tervisekeskus, apteegid ja kultuuri- ja noortekeskus asuvad Saku alevikus.

Ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad piirkonna kohaväärtusest ja eripärast, mistõttu planeeritav lahendus peab seda toetama ja säilitama, võttes arvesse üldplaneeringut ning mõjuala olemust ja perspektiivi. Sellest tulenevalt on planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid järgnevad:

- Kinnistu jagamine kruntideks ning ehitusõiguste määramine arvestades üldplaneeringuga määratud ning kontaktvööndis välja kujunenud tingimusi.
- Liikluskorralduse lahendamine ja perspektiivse läbimurde kavandamine Allika tee ja Üksnurme tee (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) vahele.
- Tehnovarustuse lahendamine ja veevarustuse ning tänavavalgustuse võrgu ringistamine varustuskindluse tagamiseks.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva Saku valla üldplaneeringuga, mille kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal ning selle juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamu maa, mis on ette nähtud üksikelamu, kaksikelamu või kahe korteriga elamu, ridaelamu või aiamaa ehitamiseks. Planeeringu lahendusega on ette nähtud vastavalt üldplaneeringule elamuehituseks kavandatud kruntidest 51%

üksikelamumaaks (nõutud vähemalt 50%), 24% kaksikelamumaaks (lubatud kuni 50%) ning 25% ridaelamumaaks (lubatud kuni 25%).

Kokku kavandatakse detailplaneeringuga 3 üksikelamumaa sihtotstarbega krunti, 1 kaksikelamumaa sihtotstarbega krunt, 1 ridaelamumaa sihtotstarbega krunt, 1 haljasala maa sihtotstarbega krunt ning 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt. Elamumaa kruntidele nähakse ette ehitusõigus kokku 4 üksikelamu püstitamiseks, 1 kaksikelamu püstitamiseks ja 1 kuni 4 boksiga ridaelamu püstitamiseks. Transpordimaa ja haljasala maa krundid antakse tasuta üle vallale.

4.2. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad mõjud ning neid leevendavad keskkonnatingimused

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega tõuseb vähesel määral piirkonna hoonestustihedus ning see muutub tihedamalt kasutatavaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majandusele puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised, mistõttu ei ole selle realiseerimisel negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonna asustusstruktuuriga ning detailplaneeringuga antakse arhitektuurilised tingimused piirkonda sobivate hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Ehitusaegsete mõjude leevendamine

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

Avariihohtlike olukordade vältimiseks:

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

4.3. Vastavus üldisematele planeeringutele

Saku valla üldplaneering

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub planeeringuala põhiosas tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamu maa-ala. Algatatava planeeringuga on ette nähtud mahasõit Üksnurme teelt (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee), osaliselt roheline võrgustiku serva. Planeeringualasse on haaratud roheline võrgustiku osa minimaalses ulatuses, et tagada selle toimimine. Samuti jääb maaüksus perspektiivse ühiskanalatsiooniga (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ÜVK välja ehitamise kohustus on huvitatud isikul, sealjuures ei ole lubatud ajutised/lokaalsed lahendused.

Vastavalt üldplaneeringule peavad ühepereelamu maa krundid olema suurusega vähemalt 1500 m², kahepereelamu maa krundid suurusega vähemalt 2000 m² ning ridaelamumaa iga boksi kohta vähemalt 600 m². Lisaks peab üldjuhul 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks (haljasalaks, puhkealaks vms).

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.



LEGEND

Üldplaneeringuga kavandatav

EP	Pere- ja ridaelamu maa-ala
---	Tiheasustusega ala
---	Perspektiivne jalgratta- ja jalgte
▨	Rohelise võrgustiku tugi- ehk tuumala
▨	Rohelise võrgustiku koridor
▭	Detailplaneeringu ala piir

Skeem nr 1: Väljavõte Saku valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

5. Planeeringuga kavandatav

5.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada Reinupere kinnistu planeeringuala piiresse jääv osa neljaks üksikelamu maa (EP 100%) krundiks, üheks kaksikelamumaa krundiks (EPk 100%); üheks ridaelamumaa (ER 100%) krundiks, üheks haljasala maa (HM 100%) krundiks ja üheks tee ja tänava maa (LT 100%) krundiks ja üheks parkmetsa maa (HP 100%) krundiks. Tee- ja tänava maa krunt (pos 7) ning haljasala maa krunt (pos 6) määratakse avalikku kasutusse.

Kavandatud kruntide suurused on ette nähtud vastavalt üldplaneeringule – ühepereelamu maa krundid suurusega vähemalt 1500 m², kahepereelamu maa krunt suurusega vähemalt 2000 m² ning ridaelamumaa iga boksi kohta vähemalt 600 m² (4 boksiga ridaelamumaa suurus 2400 m²). Kavandatav hoonete suurim lubatud ehitisealune pind planeeritud elamumaa kruntidel on kuni 20% krundi pinnast. Igale krundile on ette nähtud 1 põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamise õigus. Sõidukite parkimine on lahendatud omal krundil, igale krundile on ette nähtud vähemalt 2 parkimiskohta.

Saku valla üldplaneeringu kohaselt peab üldjuhul 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks (haljasalaks, puhkealaks vms). Planeeritud parkmetsa maa krunt koos tänavate servadesse jäävate, väljaspool rohevõrgustiku ala paiknevate, haljasaladega on kokku 3127 m², mis on 21% kogu planeeringuala pinnast (sh parkmetsa maa krunt suurusega 2400 m² on 16% planeeritavast alast). Lisaks säilib planeeritud haljasala maalt (krundilt pos 6) juurdepääs rohevõrgustiku alale, mis on samuti inimestele vabalt kasutatav (igaõheõiguse alusel, ala ei piirata ega seata keeldu seal liikumiseks).

5.2. Krundijaotus

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada Reinupere kinnistu planeeringuala piiresse jääv osa neljaks üksikelamu maa (EP 100%) krundiks, üheks kaksikelamumaa krundiks (EPk 100%); üheks ridaelamumaa (ER 100%) krundiks, üheks haljasala maa (HM 100%) krundiks ja üheks tee ja tänava maa (LT 100%) krundiks ja üheks parkmetsa maa (HP 100%) krundiks. Tee- ja tänava maa krunt (pos 7) ning haljasala maa krunt (pos 6) määratakse avalikku kasutusse.

Planeeritud krundi suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on järgmine:

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi suurus [m ²]	Moodustatakse katastri-üksusest
1	EPk 100%	E 100%	2294	Reinupere
2	EE 100%	E 100%	1724	Reinupere
3	EE 100%	E 100%	1586	Reinupere
4	EE 100%	E 100%	1518	Reinupere
5	ER 100%	E 100%	2400	Reinupere
6	HM 100%	Üm 100%	2400	Reinupere
7	LT 100%	L 100%	3133	Reinupere; Allika tee 2

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss katastriüksuse liikide alusel:

E - elamumaa	9522 m ²	63%
Üm – üldkasutatav maa	2400 m ²	16%
L - transpordimaa	3133 m ²	21%

Vastavalt Siseministeeriumi poolt 2013 a välja antud Detailplaneeringute krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärkidele on:

- üksikelamu maa (EP) – ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;
- kaksikelamumaa (EPk) – kahele leibkonnale kavandatud elamu maa, nn paarismaja;
- ridaelamu maa (ER) – ridaelamu, vaipelamu ja muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa,

- parkmetsa maa (HM) – looduslik metsa- ja/või rohuma baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud rajada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi;
- tee ja tänava maa (LT) – tee ja tee ja koos tee koosseisu kuuluvat parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala ja tee õhtus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad; tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinjaama, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad ja trammitee maa.

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18¹:

- Elamumaa (E) alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.
- Üldkasutatav maa (Üm) on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.
- Transpordimaa (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

5.3. Planeeringulahenduse vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

– *Kinnistu jagamine kruntideks ning ehitusõiguste määramine arvestades üldplaneeringuga määratud ning kontaktvööndis välja kujunenud tingimusi.*

Kinnistu on jagatud vastavalt üldplaneeringus määratud ja ümbruskonnas välja kujunenud tingimustele – arvesse on võetud ümbritsevate maa-alade kasutust ning ette nähtud ruumilisse keskkonda sobituv lahendus.

– *Liikluskorralduse lahendamine ja perspektiivse läbimurde kavandamine Allika tee ja Üksnurme tee (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) vahele.*

Planeeringuga on antud liikluskorralduse lahendus ning ette on nähtud perspektiivne ühendus Allika teega, mille välja ehitamisel tagatakse läbimurre Allika tee ja Üksnurme tee (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) vahele.

– *Tehnovarustuse lahendamine ja veevarustuse ning tänavavalgustuse võrgu ringistamine varustuskindluse tagamiseks.*

Planeeringuga on antud tehnoorkude lahendused ning ette on nähtud veetorstik läbi planeeringu ala ringistada, samuti on ette nähtud tänavavalgustuse ühendus nii Üksnurme tee ääres oleva, kui Allika tee ääres oleva tänavavalgustusega.

– *Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.*

Planeeringus on välja toodud piirangud ja määratud servituudi vajadusega alad, mis on kantud graafiliselt joonistele nr 4 „Põhijoonis“ ja nr 5 „Tehnoorkude koondplaan“ ning kirjeldatud tabelis joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

– *Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.*

Notariaalsete lepingute sõlmimine on toodud ptk 5.16. „Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped“.

5.4. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arengu võimalustele

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Vastavalt Saku vallavalitsuse 4.02.2025 korralduse nr 78 lisale 1 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonna Saku valla Üksnurme küla Reinupere maaüksuse osal ja lähialal“ on tegemist olemasoleva elumupiirkonna laiendusega, mistõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine vajalik. Vastavalt Saku Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile ja Maaameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus olulist mõju avaldada võiks.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. (Allikas: Saku vallavalitsuse 4.02.2025 korraldus nr 78 lisa 1.)

5.5. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Kaksikelamu maa krundile (pos 1) on ette nähtud anda ühe kahe korteriga elamu ja kuni 2 abihoone ehitamise õigus. Üksikelamu maa kruntidele (pos 2, 3 ja 4) on ette nähtud anda ühepereelamu ja kuni 2 abihoone ehitamise õigus. Ridaelamu maa krundile (pos 5) on ette nähtud anda ühe kuni 4 korteriga ridaelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

5.6. Krundi ehitusõigus

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Hoonete* suurim lubatud ehitisealune pind (maa pealne / maa alune) [m ²]**	Max korruselisus (maa pealne / maa alune)	Max hoone kõrgus (põhihoone / abihoone) olemasolevast maapinnast [m]	Max lubatud hoonete* arv krundil (põhihoone + abihooned)
1	400 / 400	2k / -1k	9 m / 5 m	1+2
2	300 / 300	2k / -1k	9 m / 5 m	1+2
3	300 / 300	2k / -1k	9 m / 5 m	1+2
4	300 / 300	2k / -1k	9 m / 5 m	1+2
5	600 / 600	2k / -1k	9 m / 5 m	1+2

* Sh alla 20 m² suurused hooned ning 20-60 m² suurused hooned.

** Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus vastab Majandus- ja taristuministri 01.10.2014. a määrusele nr 84 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“. Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust maad.

Planeeritud elamute kõrgused on kavandatud võttes arvesse üldplaneeringut, mille kohaselt on elamute maksimaalne kõrgus 9 m maapinnast. Samuti on naaberplaneeringutes lubatud elamute kõrguseks kuni 9 m. Abihoonete kõrguseks on kavandatud kuni 5 m maapinnast.

5.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitusprojektid koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Saku valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Arhitektuurinõuded hoonetele:

Püstitatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega – vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga ja võimalusel olemasolevate hoonetega.

- Põhihoone kõrgus kuni 2 korrust ja kuni 9 m maapinnast.
- Abihoonete kõrgus 1 korrust ja kuni 5 m maapinnast.

- Elamu peab harmoneeruma keskkonda kõrguse ja mahu poolest, olema kaasaegse arhitektuuriga.
- Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (nt välisseinad: puit, laudis, kivi, tellis, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult). Soovitatav on kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslike viimistlusmaterjale (nt puit, kivi). Katusematerjal: puit, kärgruberoid, plekk või katusekivi. Sokkel: betoon või looduslik kivi. Aknaraamid ja ukсед puidust. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, fassaadiplaadid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Värvilahendused: mahedad, looduslähedased, naturaalsed vm loodusesse sobivad toonid.
- Katuse tüüp lame- või kaldkatuse, kaldega 0-30°.
- Naaber-katastriüksustel erineva katusekalde puhul tuleb tagada nende arhitektuurne kokkusobivus.
- Lubatud ei ole imiteerivate materjalide ja ümarpalgi kasutamine.
- Krundile pos 1 paarismaja ehitamisel tagada II väärtusklassi puude säilimine.

Arhitektuurinõuded piiretele:

- Kruntidele pos 1-5 on ette nähtud piirdeaiaid kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.
- Krundile pos 6 piiret ei rajata.
- Poolläbipaistev, vertikaalne piire.
- Tänavapoolse piirde materjal puit või metall; külgedel ja tagumisel piirdel võib kasutada võrkaeda.
- Piiret võib kombineerida hekiga.

5.8. Insolatsioonitingimused

Krundi pos 1 planeeritud hoonestusala paikneb 18 m kaugusel Üksnurme tee 23 kinnistu elamust, edela suunas. Kuna tegemist on ühepere elamuga, siis on selle insolatsiooni tingimused tagatud hommiku- ja lõunapäikesega. Vähene võimalik varjutus õhtupäikesega

Ülejäänud planeeritud kruntide hoonestusalad paiknevad olemasolevatest elamutest piisavalt kaugel ja nende insolatsioonitingimusi ei mõjuta.

5.9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritavale alale on kavandatud juurdepääs Üksnurme teelt (riigitee nr 11345 Rahula-Saku tee) ja Allika teelt. Riigitee ristmiku lahendus on antud Liikluslahendus OÜ töö nr 254306 "Saku valla Üksnurme küla Reinupere maaüksuse osa ja lähiala detailplaneering liikluskorraldus" alusel, mis näeb ette ristumiskohaks riigiteega km 6,01 vastavalt tüüpjoonisele. Kõnnitee ühenduseks olemasoleva kergliiklusteega ja bussipeatustega on km 6,00 ette nähtud jalakäijate ületuskoht. Selleks, et oleks tagatud nõutavad nähtavuskaugused rajataval ristumiskohal ja jalakäijate ületuskohal on ette nähtud liiklusmärk LM 571/572 „Asula/Asula lõpp“ paigaldada 100 m Rahula poole, mis vastab ka EVS 613:2023 „Liiklusmärgid ja nende kasutamine“ nõudele, et liiklusmärk paigaldatakse hoonestatud ala algusesse.

Riigiteelt mahasõidu asukoht on valitud selliselt, et see ei paikneks lähemal kui 50 m olemasolevast ristmikust. See on vajalik liiklusohutuse ja nõutud projekteerimisstandardite tagamiseks. Planeeritud tänav on kavandatud nii, et säiliks kõik II väärtusklassi puud ning avalduks võimalikult väike mõju ümbritsevale rohevõrgustikule. Tee läbib rohevõrgustiku ala ainult minimaalses ulatuses, mis tagab loodusväärtuste maksimaalse säilimise.

Planeeritud ristmiku nähtavuskolmnurkadesse jäävatel puudel tuleb kuni 2,4 m kõrguseni oksad eemaldada – täpne lahendus ja puude säilitamise võimalus selgub ristmiku ehitusprojekti koostamisel.

Vastavalt Saku Vallavalitsuse 04.02.2025 a korralduse nr 78 lisale nr 1 „LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS Harju maakonna Saku valla Üksnurme küla Reinupere maaüksuse osal ja lähialal“ on kavandatud läbimurre Allika tee ja Üksnurme tee (riigitee nr 11342 Rahula-Saku tee) vahele. Selleks on kavandatud Allika tee 2 kinnistule teekoridor, mille kaudu ühendatakse nimetatud liiklusalad ja tagatakse vajalik läbimurre.

Planeeritud elamumaa kruntidele pos 1-5 ning parkmetsa maa krundile (pos 6) on kavandatud juurdepääsud pos 7 krundile planeeritud tänavalt. Parkimine on ette nähtud omal krundil. Igale üksikelamumaa krundile on kavandatud 3 parkimiskohta ning igale elamuühikule paaris- ja ridaelamumaa krundil on kavandatud 2 parkimiskohta. (pos 1 kokku 4 parkimiskohta, pos 2-4 igale krundile 3 parkimiskohta ning pos 5 krundile kokku 8 parkimiskohta).

Planeeritud tee- ja tänava maa krunt (pos 7) on ette nähtud avalikuks kasutuseks ja antakse tasuta üle vallale. Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.10. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud elamumaa kruntide (pos 1-5) sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimisega hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse omal kinnistul. Planeeritud tänava maa kõvakatetelt juhitakse sademevesi sõidutee ja kõnnitee vahele, kuhu rajatakse nõva või kraav.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis, mille käigus selgitatakse välja nõva või kraavi sügavus ja tiigi rajamise vajadus parkmetsa maa krundile (pos 6). Planeeringuala vertikaalplaneering võimaldab kraavi vee juhtida parkmetsa maale rajatavasse tiiki (vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“).

5.11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritavale alale on koostatud dendroloogiline hinnang (Dendro SJ OÜ, 25.08.2025 a), mille käigus üksikpuude või väikeste rühmadena hinnati uuringuala põhjaosas geoalusele märgitud üle 8 cm rinnasläbimõõduga puud, ülejäänud alal kasvav puittaimestik hinnati puistutena.

Vastavalt koostatud dendroloogilisele hinnangule on tegemist loodusliku puistuga, millel on nii salu- kui laanemetsa tunnuseid. Ala lõunaosas paikneb alaliselt liigniiskel maapinnal sookaasik (hinnatud puistuna). Ülenurme tee poolisel kõrgemal pinnasel kasvavad valdavalt erivanuselised männid, mõnede kaskede ja kuuskedega (hinnatud peamiselt üksikpuudena). Ala kesk- ja lõunaosas madalamal pinnasel on ülekaalus sookased ja kuused (hinnatud puistuna). Haljastuslikult väärtuslikumad (II ja III väärtusklass) olid kuivemal maapinnal kasvanud liigiomase võra ja oluliste kahjustustega männid, kuused ja kased. Väheväärtuslikeks ja perspektiivituteks (IV ja V väärtusklass) hinnati erinevate kahjustuste ja kasvuvigade, liigväikse võraga või liigniiskel pinnasel kasvavad (tormihellad) puud. Põõsarinne puudub, sest uuringualal on hiljuti tehtud alusmetsa ja võsa raie.

Liigniiskel alal, kus teede ja elamute ehitamiseks on vaja maapinda kuivendada ja täita, on enamuse puude (eelkõige kaskede ja kuuskede) elujõuliste ning ohututena säilitamine võimatu. Esimeses järjekorras on soovitatav raiuda kõik kuivanud, ohtlikud ja perspektiivitud (V väärtusklassi) puud. Valikuliselt tuleb raiuda IV väärtusklassi puud, püüdes võimalusel säilitada neid kinnistute piirialadel koos väärtuslikemate puudega looduslikult väljakujunenud ja tormikindlate rühmadena. (Allikas: Dendro SJ OÜ „Reinupere mü osa dendroloogiline hinnang“.)

Seoses planeeritud riigitee ristmiku ehitamisega tuleb selle nähtavuskolmnurkadesse jäävatel puudel kuni 2,4 m kõrguseni oksad eemaldada – täpne lahendus ja puude säilitamise võimalus selgub ristmiku ehitusprojekti koostamisel.

Uushaljastusena on ette nähtud hekkide rajamine vaadete varjamiseks parklate ja prügikastide aladele. Lisaks on lubatud hekkide rajamine ülejäänud kruntide perimeetrile. Säilitatakse võimalikult suures ulatuses olemasolevaid puid. Kuna tegemist on alaga, mis on kogu ulatuses kaetud metsaga, siis uute puude istutamise vajadus ja võimalus (olemasolev piisav kasvuruum) elamumaa kruntidel selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Tänavamaale (krunt pos 7) on kavandatud madalad põõsad kõnnitee ja sõidutee vahelisele alale. Parkmetsa maa (krunt pos 6) korrastatakse ja puhastatakse võsast ning antakse avalikku kasutusse.

Elamukruntide olemasolevast haljastusest tuleb säilitada vähemalt 60 % ja kõrghaljastusest vähemalt 40 %. Säiliva kõrghaljastuse aluse maapinna kõrgus peab säilima muutumatuna, et tagada puude säilimine.

Uushaljastuses kasutada kodumaiseid, antud alale sobivaid puu- ja põõsaliike, säilitades võimalikult suures ulatuses olemasolevaid puid. Krundisisene haljastuse lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele ja puude kaitse ehitustööde ajal vastavalt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ nõuetele.

Krundile pos 1 on ette nähtud 2 jäätmekonteinerit (igale korterile oma), kruntidele pos 2-4 on ette nähtud 1 jäätmekonteiner ning krundile pos 5 on ette nähtud samuti 1 ühine jäätmekonteiner. Jäätmekonteinerid paigutatakse kinnistu tänava poolsele küljele. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete kogumine lahendada vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Biolagunevad jäätmed kompostitakse omal krundil või antakse üle nõuetekohasesse kogumiskohta vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirja § 25 lg 6.

Kruntide vertikaalplaneeringut oluliselt ei muudeta. Planeeringuala lõunapoolsetele, liigniisketele aladele ehitamisel on lubatud tõsta pinnast vaid vahetult hoone alla ja ümber jääval alal, et mitte kahjustada olemasolevat säilivat haljastust. Sademevett ei ole lubatud (nt kalletega) juhtida naaberkinnistutele. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil, immutades pinnasesse. Planeeritud tänava maa sademevett on lubatud juhtida parkmetsa maa (pos 6) krundile, mille kogumiseks vajaduse korral rajada sinna kogumistiik. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

5.12. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsed lahendused antakse tehnilise projektiga.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Vee ja kanalisatsiooni lahendus on antud vastavalt Saku Maja AS poolt 19.09.2025 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr ET-11152. Liitumine ja teenuse tarbimine saab võimalikuks siis, kui on selgunud täpsed tingimused ja aeg täiendava puurkaev-pumbamaja rajamiseks. Liitumistasu suurus selgub pärast projekteerimise ja ehitamise hangete läbiviimist ja muude kaasnevate kulude selgumist. Detailplaneeringu ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.

Varustuskindluse seisukohalt on ette nähtud Üksnurme tee olemasolev veetorustik läbi detailplaneeringu ala ringistada Allika tee olemasoleva veetorustikuga. Allika tee veetorustikule tuleb (projekteerimise staadiumis) ette näha kolmik koos sulgeseadmega detailplaneeringu ala suunale ning veetorustikud dimensioneerida vastavalt EVS normidele.

Reoveekanaliseerimisega liitumine ja teenuse tarbimine saab võimalikuks siis, kui on selgunud täpsed AS Tallinna Vesi poolsed tingimused täiendavate reoveekoguste juhtimiseks AS-le Tallinna Vesi kuuluvasse ühiskanalisatsioonisüsteemi. AS Tallinna Vesi viib käesoleval ajal ellu eelvoolu torustiku rekonstrueerimise projekti. Detailplaneeringu ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega. Detailplaneeringu alal tekkiv reovesi on ette nähtud isevoolelt kokku koguda ning suunata Allika tee olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku.

Igale elamumaa krundile (pos 1-5) on ette nähtud eraldiseisev liitumispunkt veevarustusega ja ühiskanalisatsiooniga kinnistu piirist kuni 1m kaugusele avalikult kasutatavale tänava maa-alale. Detailplaneeringu ala kavandatav veevajadus ja ärajuhitav reoveekogus – 5,5m³/d ja 81m³/kuus.

Planeeritavate ühisveevarustuse- ja ühiskanalisatsioonitorustikele on ette nähtud võrguvaldaja kasuks servituudi vajadusega alad (tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus, mille sisuks on torustike omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ühisveevärgitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamise eesmärgil). Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta ning see seatakse asjaõigusseaduse § 158¹ avalikes huvides rajatavate tehnoorkude ja –rajatiste talumiseks. Kõik vajalikud joonised isikliku kasutusõiguse seadmiseks notaris valmistab ette detailplaneeringu elluviija.

Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, mille käigus täpsustatakse reovee kogused ja koostis ning vee tarbimise mahud. Projekt teostada vastavalt projekteerimismäärdele: EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“, EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ ning teistele kehtivatele õigusaktidele.

Sademevee lahendus

Planeeritud kruntide pos 1-5 sademeveed on ette nähtud hajutada ja immutada omal krundil. Ehitusprojekti koostamise staadiumis selgitatakse välja sademevete immutamise ja ärajuhtimise vajadused/võimalikkus planeeritud tänava maal (pos 7) ning vajaduse korral rajatakse planeeritud tänava äärde kraav ja vajaduse korral sademevee kogumise tiik parkmetsa maa (pos 6) krundile.

Keelatud on sademevee ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni. Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, milleks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Elekter

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi AS poolt 13.08.2025 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 501537.

Moodustatavate kruntide elektrivarustuseks on ette nähtud asukohad transiit- ja liitumiskilpidele kinnistu piiri vahetus läheduses 24/7 juurdepääsetavale alale.

Planeeritud kruntide pos 1-5 toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetav trassikoridor alates alajaamast Seemnetöötus-1: (Saue), mis asub Üksnurme tee 16 kinnistul. Ühenduseks elektrivarustusega on

planeeritud uus jaotuskilp madalpingekaabli 24884 trassile (Üksnurme kergtee L2 ja Üksnurme kergtee L3 kinnistute piiril), millest alates on kavandatud 0,4 kV maakaabellinn kuni kruntide liitumis-/jaotuskilpideni.

Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, milleks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Side

Side lahendus on planeeritud vastavalt ELASA AS poolt 09.09.2025 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT4962.

Planeeringuga on kavandatud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust nr 094K50 kuni iga planeeritud krundi liitumispunktini.

Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, milleks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, soojuspump, maaküte, päiksepaneelid jm kütteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

5.13. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestus liigitub I kasutusviisi (eluhooned) alla vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisale 1.

Detailplaneeringu alale lähim hüdrant paikneb Kastani tn 1 kinnistu ees. Planeeringuga on kavandatud lisaks hüdrant planeeritava tänava äärde. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024-2035 on ette nähtud uue puurkaevpumpla ja veetöötlusjaama ehitamine Tuisu tee piirkonnas. Vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele on selle väljaehitamise järgselt ühisveevarustuse torustikust võimalik tagada vooluhulk 10 l/s, 3 tunni jooksul. Eelduseks on veetorustike ringistamine Üksnurme tee ja Allika tee vahel. Projekteerimise käigus tuleb teostada kontrollarvutused.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest.
- Siseministri 18.02.2021 a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Väikseim tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga

5.14. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, igale krundile on ette nähtud konteinerid. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele elamumaa kinnistutele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Ehitise alune huumusmuld tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast võib kasutada väljaspool kinnisasja kooskõlastatult Keskkonnaametiga.

5.15. Liiklusmüra

Kuna maaüksus asub 11345 Rahula-Saku maantee ääres, siis on maa-alale koostatud liiklusmüra hinnang (23.04.2026 a, Akukon OÜ, töö nr 260626-1), mille kohaselt Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 a määruse nr 71 II kategooria liiklusmüra sihtväärtus on täidetud päeval (55 dB) ja öisel (50 dB) ajavahemikul (vt täpsemalt lisatud liiklusmüra hinnangust).

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada siseruumide nõuded ja määrata vajalikud heliisolatsiooni meetmed vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

5.16. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitude alusel.

Planeeringualal on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate meetmetega:

- juurdepääsuteede ja hoonete sissepääsude valgustatus (vältida tuleb valgureostuse tekitamist);
- planeeritavate hoonete ning piirkonna hea nähtavus ning jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- hoonete ümbruse korrashoid;
- soovitatavalt valvesignalisatsiooni paigaldamine ja naabrivalve sisseseadmine.

5.17. Servituutide vajadus

Servituutide vajadust vt jooniselt nr 4 „Põhijoonis“. Planeeritud servituutide lahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.18. Tehnovõrkude valdajate kooskõlastamisel esitatud tingimused

AS Saku Maja:

- Kõik ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumisega ning torustike rajamisega kaasnevad kulud tasub liituja.
- Enne ehitustegevusega alustamist tuleb sõlmida AS-ga Saku Maja liitumisleping.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tingimused (s.h liitumistasud) fikseeritakse liitumislepingus.
- Aasta jooksul DP alal ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike valmimisest kohustub detailplaneeringu elluviija andma rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud tasuta üle AS-le Saku Maja.

5.19. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnisasjade jagamisega kaasnevad maakorraldustoimingud, mille käigus luuakse planeeringuga moodustud haljasala maa ja transpordimaa kruntidest eraldi katastriüksused.
2. Detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimine ja vallale taotluste esitamine projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.
3. Tehnosüsteeme/kommunikatsioone puudutavate servituutide seadmine.
4. Detailplaneeringukohaste rajatiste (teed ja tehnovõrgud) väljaehitamine.
5. Kinnisasjade jagamisega kaasnevad maakorraldustoimingud mille käigus luuakse planeeringuga moodustatud elamumaa kruntidest eraldi katastriüksused.
6. Detailplaneeringukohaste rajatiste (teed ja tehnovõrgud) kasutuslubade saamine.

7. Notariaalsete tehingute sõlmimine, kus krundid pos 6 ja 7 antakse munitsipaalomandisse.
8. Planeeritud hoonete projekteerimine ning ehituslubade saamine/ehitusteatiste esitamine.
9. Planeeritud hoonete ehitus.
10. Ehitatud hoonete kasutusloa/kasutuslubade saamine.