

Reg. nr. 10058058  
MTR – EP10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba  
E 15/2002 P

Töö nr. 10 - 62

Tellija: **SILLEVER OÜ**  
Registrikood: 10902442  
Asula 14, Saku alevik 75501

## **MÄNNIMAA KINNISTU JA LÄHIALA DETALPLANEERING**

**SAKU ALEVIK, SAKU VALD, HARJUMAA**



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

2012.a.

## KÖITE KOOSEIS

### 1. SELETUSKIRI

### 2. JOONISED

Väljavõte üldplaneeringust, M 1 : 10000	DP - 1
Situatsiooniskeem, M 1 : 10000	DP - 2
Tugiplaan, M 1 : 1000	DP - 3
Põhijoonis, M 1 : 500	DP - 4
Visualiseering – 1	DP - 5
Visualiseering – 2	DP - 6

### 3. PLANEERINGU LÄHTEMATERJALID

1. Saku Vallavalitsuse korraldus nr 372, 11. mai 2010.a detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
2. Saku Vallavalitsuse korralduse nr 372 lisa, 11. mai 2010.a lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
3. AS Kommunaalprojekti poolt koostatud töö nr T-50-09 ja AS Reaalprojekti poolt koostatud, töö nr. T02-10, aprill 2010;

### 4. LISAD

1. AS Saku Maja tehnilised tingimused NR. ET-8076;
1. AS Elioni tehnilised tingimused NR.14607754;
2. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused Nr. 169230, 16.10.2009. a.;
3. Riigi Maa-ameti Maakatastrikeskuse väljavõte ja eksplikatsioon;
4. Riigi Maakohtu kinnistusosakonna väljavõte 12.10.2009.a.;
5. Männimaa kinnistu Piiriprotokoll.
6. Leping reg nr: 7-1.5/17
7. Haldusleping reg nr: 7-1.5/18

8. Avaliku arutelu Protokoll 21.10.2010
9. Ajalehe väljavõtted
10. OÜ DAGOpen kaaskiri Männimaa kinnistu detailplaneeringule

## **5. KOOSKÕLASTUSED**

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. AS Saku Maja kooskõlastus
3. Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastus
4. EE Jaotusvõrk OÜ kooskõlastus
5. Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus
6. OÜ Sillever kooskõlastus
7. Luha tn 11 kooskõlastus

## SELETUSKIRJA SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA.....	5
Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	
Planeeringu eesmärgid	
LÄHTESITUATSIOON.....	5
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	6
ARHITEKTUURINÕUDED.....	7
PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL .....	9
PLANEERINGU ALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	10
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	11
TEHNOVÕRKUDE KORIDORID.....	12
TULEKAITSE ABINÕUD.....	12
PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS.....	13
HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED.....	13
PIIRKONNA TURVALISUS.....	15
PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE.....	15
PLANEERINGU REALISEERIMINE.....	16

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

### Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Männimaa kinnistu ja selle lähiala suurusega ca 6,1 ha. Alal asub Männimaa kinnistu katastri tunnusega 71801:005:0467, registriosaga nr 10746902, suurusega 47650 m<sup>2</sup> ning olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%. Männimaa kinnistu asub Saku vallas Saku alevikus. Planeering hõlmab ja kajastab oma koosseisus Männituka tee läbimurde Oja tänavani.

### Planeeringu eesmärgid

Planeeritava ala elamukruntideks jagamine koos ehitusõiguse määramise ning olulisemate arhitektuurinõuete seadmisega, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

- 1 Saku Vallavalitsuse korraldus nr 372, 11. mai 2010.a detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- 2 Saku Vallavalitsuse korralduse nr 372 lisa, 11. mai 2010.a lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- 3 AS Kommunaalprojekti poolt koostatud töö nr T-50-09 ja AS Reaalprojekti poolt koostatud, töö nr. T02-10, aprill 2010;
- 4 Nurme ja Oja vahelise ala detailplaneering (koostaja AS Pöyry Entek, kehtestatud 17.03.2005 a. Saku vallavalitsuse otsusega nr 13.
- 5 Detailplaani koostamisel on kasutatud GEOTERRA OÜ poolt 20.06.2010.a koostatud "Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Männimaa" topogeodeetiline maa-ala plaani M 1:500, töö nr. 46/2010.

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus**

Männimaa kinnistul on olemasolevalt haritavat maad 11556 m<sup>2</sup>, looduslikku rohumaad 24113 m<sup>2</sup> ja muud maad 11981 m<sup>2</sup>.

Planeeritav Männimaa kinnistu on hoonestamata, kinnistut läbib keskelt likvideeritav 0,4 kW elektri õhuliin ja läänest, edelast 0,4 kW elektri õhuliin. Olemasolev sidekaabel asub kinnistu lääne servas.

Männimaa kinnistu piirneb kirdest kohaliku Nurme tänava kinnistuga katastri tunnusega 71801:005:0533, kagust Nurme tn 27 munitsipaalsihtotstarbega M41 ühiskondlike hoonete maa kinnistuga katastri tunnusega 71801:005:0413, millele on AS Pöyry Entec koostanud detailplaneeringu „Nurme ja Oja tn

vaheline ala“, kus on rajamisel avalik suusa- ja kelgumägi. Edelast piirneb Männimaa kinnistu Luha teega (üldplaneeringujärgse teemaa kinnistuga, EHAK kood 7361), Luha tn 11 kinnistuga katastri tunnusega 71801:005:0570 ja Kuusksalu kinnistuga katastri tunnusega 71801:001:0560, loodest Männituka teega (üldplaneeringujärgse teemaa kinnistuga, EHAK kood 7361) ning põhjast Nurme tänava lõik 1 kinnistuga katastri tunnusega 71801:005:0468.

Ligi pool kinnistust jääb üldplaneeringujärgse dreneažkuivendusega märgistatud alale, mis aga olemasolevalt kinnistuni ei jõua. Kinnistu on kohati idast ja kagust kaetud väheväärtusliku lepavõsaga.

#### • Omand, kehtivad piirangud ja kitsendused

Männimaa kinnistu omanikuks on planeeringu koostamise 2011.a novembri seisuga OÜ Sillever.

Vastavalt kehtivale Saku valla üldplaneeringule määratakse kohalike teede kaitsevööndid Saku Vallavalitsuse täiendavate õigusaktidega.

- Olemasolev 0,4 kV elektri õhuliin (kaitsevööndi ulatus 2 m mõlemal pool liini telge);
- Olemasolev sidekaabel (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole kaablit);

#### Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad asjaõigusseaduse §158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektrihoituse seadus §15.
3. Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.

#### • Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Saku valla üldplaneeringust, kus Männimaa kinnistu ala on märgitud 100% pere- ja ridaelamu maana EV.

## PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva elamumaa sihtotstarbega maa-alale 21 ühepereelamu krunti ja ühe paariselamu krundi. Neile pääsemiseks on kavandatud 12 m laiune transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kvartali keskele näeb planeering ette rajada avaliku 810 m<sup>2</sup> haljasala krundi koos laste mänguväljakuga,

kuhu rajatakse uus kõrghaljastus ning piirkonna liikluskoormuse hajutamiseks vajaliku Saku valla üldplaneeringu järgse Männituka tee läbimurde.

Kruntide suuruse kujundamisel on lähtutud kehtestatud Saku valla üldplaneeringust, mille järgi on käesolev maa-ala elamumaa EV (tiheasustus), mille minimaalseks krundi suuruseks on 1500m<sup>2</sup>. Planeeritud uutele elamukruntidele istutatakse kõrghaljastust vähemalt 15 % ulatuses krundi pindalast.

4,6m laiune juurdepääsutee koos 2,5m kõnniteega läbib kinnistut keskelt, loodest ja põhjast ühinedes kavandatava kvartali edela ja loode servas piirkonda vastavalt AS Kommunaalprojekti poolt koostatud tööle nr T-50-09 planeeritud Männituka tee ja Oja tee ühendus lõiguga, mis tagab piirkonna elanikele vajaliku juurdepääsu oma kodudele.

Juurdepääsutee on planeeritud eraldi transpordimaa kinnistuna, millelt on planeeritud kvartalisisesed sissesõidud kruntidele. Sissesõitude asukohti võib pikki tänavat vastavalt vajadusele nihutada. Männituka tee äärsetele kruntidele pääseb Männituka teelt. Parkimine alal on lubatud oma kruntidel.

Avalik ruum (üldkasutatavad haljasalad, mänguväljakud, teed, kergliiklusteed) moodustab kokku ca 17 % kogu planeeritava ala pindalast.

Varem Männimaa kinnistu territooriumile AS Kommunaalprojekti poolt koostatud töö nr T-50-09 ja AS Reaalprojekti poolt koostatud töö nr. T02-10 alusel planeeritud uue tee, tänava ja trasside teenindamiseks, näeb detailplaneering ette 5108 m<sup>2</sup> suuruse tee ja tänava maa sihtotstarbega krundi loomise Männimaa kinnistu edela osas, mis olemasolevast Männimaa kinnistust eraldatakse omaette transpordimaa kinnistuks ja antakse hiljem (projekti valmimisel ja kasutusloa saamisel) Saku valla koosseisu. Arvestades detailplaneeringu peresõbralikku kontseptsiooni, on kinnistu keskosas paiknev pargi- ja lastemänguväljakuga ala oma säärasel kujul piisav, teenindamiseks Männimaa kinnistule loodavate elamukruntide elanikke.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Tallinna riigimaantee ääres (Pähklikmäe bussipeatus, kaugus ca 300m).

## ARHITEKTUURINÕUDED

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus. Kavandatavate kruntide hoonestus projekteerida visuaalselt vaadeldava ühtse arhitektuurse tervikuna. Arhitektuurne lahendus peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset ning arvestama hoonestuse piirkonda sobivusega, kuid samas tagama ka koha maastikukujundusliku terviklikkuse. Värvitoonid peavad olema soojad, rõõmsad ja üldmuljes pastelsed.

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m ja korruselisus kuni 2 korrust.

Alal ei ole lubatud rajada hooneid ümarpalgist ja/või ristseotisega freeskanthalpist, samuti on kvartalis keelatud kasutada välisviimistluses plastikvoodrit ning muid imiteerivaid materjale. Sobivad välisviimistlusmaterjalid on: laudis, krohv, betoon. Värvidest kasutada naturaalseid toone.

Aknad projekteerida suurte klaaspindadega, vältima peab väikeseid aknajaotusi.

Hoonete katuseharja/põhimahu suund paralleelne või risti sõiduteega (vaata „Põhijoonis“).

Katuse kalded erinevad tänavate järgi. Männituka tee ja Nurme tänava äärsete majade katusekalle on 30°- 45° (vt „Põhijoonis“). Kvartalisese tee äärsete majade

kalded on madalamad ning jäävad 10° - 30° vahele. Katusekattematerjalid võivad olla kivi, plekk, sindel, rullmaterjal. Katusekatteks mitte kasutada pilliroogu ja laastu.

Planeeringuga on määratud hoonestuse põhimahu ehitusjoon, mis on 10m kinnistu piirist ja on ära näidatud põhijoonisel.

Kavandatavad piirdeaiaid on kõrgusega kuni 1,5m ja lahendatakse elamute arhitektuurse projekti koosseisus. Tänavapoolseteks piireteks sobivad hekid, piirde materjalidena: puit, metall, kivi. Piirdeaedade konstruktsioonid projekteerida minimalistlikult ning värvitoonid sobitada hoone toonidega. Kruntidevahelised piirdeaiaid võib lahendada võrkaia või heki näol. Nurme tn äärsete kruntide omanikud ei tohi tara rajada Nurme tn äärse trassi kaitsevööndisse.

Elamukvartalis tuleb vältida kõrvuti rajatavate hoonete puhul väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 40 ja 45 kraadi) või suurt katusekallete vahelduvust.

Kõrvalhooned rajada põhimahust eraldi ning paralleelselt põhimahuga. Arhitektuurselt peab kõrvalhoone põhimahuga sobituma materjalide ja värvitoonide poolest.

Kuna aleviku igale arenguetapile on iseloomulik oma planeerimise viis, ehitusmaterjalid ja arhitektuurstiil, tuleb arvestada, et säiliks konkreetsele ajastule iseloomulik keskkond. Detailplaneeringu eesmärk on kujundada ühtse läbiva stiili ning arhitektuuriga moodne ning maitsekas asum.

Rajatavate hoonete eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Saku Vallavalitsusega.

### **Planeeritud uute kruntide ehitusõigus:**

#### **Pereelamu maa**

Max. hoonete arv krundil – 2 (elamu ja abihoone);

Krundi suurim hoonealune pind – 300 m<sup>2</sup> (elamu + abihoone);

Krundi hoonestuse suurim korruselisus – 2;

#### **Elamu**

- Suurim kõrgus maapinnast – 9 m,;
- Katuse kalle 10° - 30° või 30° - 45° vastavalt Põhijoonisel määratule ja koostatavale projektile (vt „Põhijoonis“);
- Hoonete vähim tulepüsivusaste – hoonete vähim tulepüsivusaste TP3;

#### **Abihoone**

- Suurim kõrgus maapinnast – 6 m,;
- Katuse kalle 10° - 30° või 30° - 45° vastavalt Põhijoonisel määratule ja koostatavale projektile (vt „Põhijoonis“);
- Hoonete vähim tulepüsivusaste – hoonete vähim tulepüsivusaste TP3;

#### **Pereelamumaa kaksikelamule**

Max. hoonete arv krundil – 3 (kaksikelamu ja kaks abihoonet);

Krundi suurim hoonealune pind – 600 m<sup>2</sup> (paariselamu + abihooned);

Krundi hoonestuse suurim korruselisus – 2;



## Paariselamu

- Suurim kõrgus maapinnast – 9 m,;
- Katuse kalle 10° - 30° vastavalt koostatavale projektile;
- Hoonete vähim tulepüsisusaste – hoonete vähim tulepüsisusaste TP3;

## Abihoone

- Suurim kõrgus maapinnast – 6 m,;
- Katuse kalle 10° - 30° vastavalt koostatavale projektile;
- Hoonete vähim tulepüsisusaste – hoonete vähim tulepüsisusaste TP3;

## PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos nr	Pindala m <sup>2</sup>	Krundi planeeritav sihtotstarve	Kavandata hoonestus või funktsioon	Märkused
1	1572	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
2	1550	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
3	1540	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
4	1533	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
5	1588	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
6	1617	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
7	1644	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
8	1519	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
9	1500	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
10	1500	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
11	1529	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust

12	1773	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
13	1515	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
14	1587	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
15	1529	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
16	1685	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
17	1724	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
18	1721	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
19	1777	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
20	1786	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
21	2960	Elamumaa E -100%	kaksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
22	5108	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Männimaa kinnistust
23	1708	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Männimaa kinnistust
24	810	Sotsiaalmaa Üm -100%	hajasala	moodustatakse Männimaa kinnistust
25	4790	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Männimaa kinnistust
26	57,4	Tootmismaa T -100%	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitis	moodustatakse Männimaa kinnistust
27	138	Elamumaa E -100%		moodustatakse Männimaa kinnistust ja liidetakse Luha tn 11 kinnistu koosseisu

## PLANEERINGU ALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus - ca 6,1 ha
2. Ehitusalane pind kokku - 6600 m<sup>2</sup>

3. Hoonestuse osa -	10,8 %
4. Planeeritud krunte -	27

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### Elektrivarustus

Vastavalt detailplaani joonisele nähakse uute kruntide tarbijate varustamine elektriga ette uuest 10/0,4 kV komplektalajaamast Männimaa kinnistul. Uue alajaama krunt ei kuulu Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le. Planeeritav alajaam saab elektritoite „Nurme“ alajaamast. Planeeritavad kaablid ühildatakse teedega ringtoitena ja jaotus-liitumiskapid paigutatakse kruntide piirile ligipääsetavatesse kohtadesse teealasse. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustavatel ehituskruentidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Detailplaneeringualal asub „Nurme“ alajaama „F6“ fiidri 0,4 kV õhuliin, mis nähakse ette demonteerida alates mastist nr. 1A ja hetkel selle toitel olevale Männimäe elamule on planeeritud uus toite maakabel ja liitumiskilp.

Planeeritavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

### Sidevarustus

Planeeritava maa-ala sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Elioni väljastatud tehnilistele tingimuste nr 17267379, kus nähakse ette planeeritav kaablikanalisisatsioonitrass siduda kinnistul asuva Elioni kaablikanalisisatsioonitrassi kaablikaevuga SKU-120, mis asub kinnistu edela osas. Elioni Saku võrgusõlmest sidekanalis juurdepääsuvõrgu kaablite paigaldamine planeeritavate elamuteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale projekteeritava kaablikanalisisatsiooni valmimist.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Saku Maja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. ET – 8076, 29.10.2009.a. ja AS Kommunaalprojekti poolt koostatud piirkonna torustike projektiga töö nr T-50-09 "Saku aleviku ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ja reoveepumplate projekt" ja OÜ Europolis poolt 2008.a. koostatud "Saku Valla Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020 " põhjal, mille alusel

liitatakse aleviku perspektiivse ühisvee- ja kanalisatsioonitrassiga. Ühisvee ja – kanalisatsiooni liitumispunktid vastavalt Põhijoonisele.

Hoonete kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse 0,10 m üle tänava kaevuluugi kõrgusmärgi.

### **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaz**

Maa-ala sadeveed imuvad pinnasesse ja sealt edasi mööda drenaazi kvartalisese sõidutee alla planeeritud sadevete kanalisatsiooni, mis on suunatud vastavalt AS Kommunaalprojekti poolt varem koostatud tööle nr T-50-09 Männituka tee ja Luha tee ristmiku äärde rajatavasse uude kuivendus kraavi.

### **Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.

### **Tänavavalgustus**

Kuna planeeritav maa-ala asub kompaktse asustusega alal, siis kavandatav detailplaneering näeb ette alale tänavavalgustuse vastavalt planeeringu põhijoonisele kavandatava kvartalisese jalgteede äärde.

Nurme tn ääres olev tänavavalgustuse post teisaldatakse planeeritava sissesõidu kõrvale vastavalt põhijoonisele.

Uute kruntide välisvalgustus lahendatakse elamute projektide koosseisus.

## **TEHNOVÕRKUDE KORIDORID**

Detailplaani on tähistatud planeeritud krundi maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5 m (lähtuvalt EVS 843:2003 - Tehnovõrgud ja -rajatised). Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

## **TULEKAITSE ABINÕUD**

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt. 2004).

Alale planeeritud hoonetus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval aladel saavad olema kuni 2 korruselised, kõrgusega kuni 9 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest min. 4 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 21 elamut ja ühe paariselamu koos abihoonetega.

Tulekustutusvesi saadakse juba olemasolevatest hüdrantidest või kavandatava juurdesõidutee keskele planeeritud tuletõrjehüdrandist. Vastavalt AS Saku Maja poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr. ET – 8076, 29.10.2009.a. on kustutusvee normvooluhulk piirkonnas 10l/s.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 4,6 m laiune asfalt kattega juurdesõidutee. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Tuletõrjevesi peab vastama EVS 812-6:2005-le. Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt samadest EVS 812-6:2005 nõuetest ning kuulub läbi vaatamisele Harjumaa Päästeteenistuses.

## PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS

Uutele kruntidele on planeeritud pääsud kolmest kohast- üks pääs Nurme tänavalt ning kaks Männituka teelt.

Vastavalt EVS 843:2003, Linnatänavad, klassifitseerub kavandatud uus avaliku kasutusega kvartalisisene kahesuunaline tee juurdepääsuteeks (teatud piirkonda ühendav tee), kus rakendatakse kiiruse piirangut kuni 30 km/h.

Planeeritud 4,6 m laiune avalik juurdepääsutee koos 2,5 m kõnniteega läbib kinnistut keskelt ja risti ühendades Nurme ja Männituka tänavad. Männimaa kinnistut keskelt läbiv tee ühineb kavandatava kvartali edela servas piirkonda vastavalt AS Kommunaalprojekti poolt koostatud tööle nr T-50-09 planeeritud Männituka tee ja Oja tee ühendus lõiguga.

Juurdepääsutee on planeeritud eraldi transpordimaa kinnistuna. Poolte kokkuleppel on võimalik peale tee projektijärgset väljaehitamist ja kasutusloa saamist arvata tee Saku valla koosseisu.

Männituka tee läbimurde äärde on planeeritud 2,5 m laiune kõnnitee. Kõnnitee kõrvale on ettenähtud rajada tänavavalgustus.

Teed planeeringualal rajatakse asfalt kattega ja lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisisesele (igaüks oma krundil).

Männituka ja Oja tänava läbimurre on näidatud „Põhijoonisel“ lõikega 3-3. Sõidutee laius on 6 m ning kõnnitee laius 2,5 m. Sõidutee ja kõnnitee vahele jääva haljasala laius on 2 m. Vastavalt EVS 843:2003, Linnatänavad, klassifitseerub kavandatud läbimurre avaliku kasutusega kvartalisisene kahesuunaline tee juurdepääsuteeks (teatud piirkonda teenindav/ühendav tee), kus rakendatakse kiiruse piirangut kuni 40 km/h. Kvartali siseste teede sajuveed valguvad teelt äärekivi äärde/vastu planeeritud restkaevu mööda sadevee kanalisatsiooni vastavalt Põhijoonisel näidatule (vt. Põhijoonis, Tee lõiked 1-1 ja 2-2).

## HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringualal ja selle mõjupiirkonnas ei paikne kaitse ja hoiualasid ning samuti ei ole teada kaitsealuste liikide esinemist. Planeeringualal ei ole keskkonnaseisundi seisukohalt väärtusliku kõrghaljastust.

Kruntide maapind planeerida vastavalt hoone ehitusprojektile. Maapinna tõstmist planeering ette ei näe, vaid vastavalt vajadusele maapinda kruntidel tasandatakse. Hoonestusalad tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Hoonete lähiümbrus siluda ja rajada muru, säilitakse üksikud kasvujõus puud ja põõsad. Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkond, seega on veekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest kaitsmata. Uutel ehitusaladel tuleb jälgida heitvete käitlemise nõudeid.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse. Teede ja liinirajatiste asukoha valikul on eelistatud olemasolevaid teid ja koridore.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

*Alates 01.01.2009 jõustub majade energiapassi nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.*

*Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007.a. määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.*

Prügivedu toimub aleviku territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde. Olmejäätmete valdaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu Saku vallavalitsuse poolt seadusega ettenähtud korras valitud veoettevõtjaga.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Harju maakonna jäätmekava;
- Saku valla jäätmekava;
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Saku alevikus.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil.

Biojäätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

## PIIRKONNA TURVALISUS

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579).

Eestis on koostatud ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.*

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Kinnistule on lubatud rajada kuni 21 üksikelamut ja ühe paariselamu koos abihoonetega.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st. oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuurisel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringelt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine öhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine ja dünaamilise pettevalgustuse loomine.

## PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE

Planeeritav ala naabruses paikneb hoonestamata Nurme tn 27 kinnistu (71801:005:0413) ja hoonestatud Kuusksalu (71801:001:0560) ning Luha tn 11 (71801:005:0570) kinnistud.

Kuna uutele kruntidele rajatav hoonestus paikneb piisavalt kaugel olemasolevatest, siis oluliselt antud planeeringu lahendus naaber kinnistute privaatsust ei häiri. Samuti ei tekita kavandatavad elamud olemasolevatele hoonetele päikesevarju.

## **PLANEERINGU REALISEERIMINE**

Planeeritava kinnistu jagamine toimub pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### **Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:**

1. Juurdepääsuteede rajamine, maapinna planeerimine;
2. Vajalike kommunikatsioonide (elektrikaabli jne.) rajamine;
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete püstitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektrikaabel jne.) on arendaja või omaniku poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud.