

KÕITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneerimise koostamise eesmärk.....	2
2	KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud.....	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	3
5	PLANEERINGULAHENDUS.....	4
5.1	Krundi jaotus.....	4
5.2	Krundiehitusõigus	5
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded.....	6
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	6
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
5.7	Vertikaalplaneerimine.....	7
5.8	Tehnovõrkude lahendus	7
5.9	Keskkonnakaitse	11
5.10	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	11
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
5.12	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	12

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Põhijoonis	DP-02
Kontaktvõõndi skeem	DP-03
Tehnovõrkude joonis	DP-04
Gaasitrassi ühenduse skeem	DP-05

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Saku vallas Saku aleviku Nurme tn 27 kinnistul ja lähialal.

1.2 Detailplaneerimise koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgid vastavalt Saku Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusele nr 556 on Nurme tn 27 (katastritunnus: 71801:005:0413, sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala u 7,9 ha kinnistusregistri registriosas nr: 11172002) kinnistu kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute ning ridaalamute rajamiseks ning avaliku ruumi korrastamine.

Detailplaneeringuga soovitakse Nurme tn 27 kagupoolne osa jaotada kruntideks, et suurendada elamumaa fondi ning tihendada aleviku keskusala. Samuti soovitakse olemasolev suusa- ja liumägi ning selle lähiala korrastada kasutajasõbralikuks ja turvaliseks avalikuks ruumiks.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Saku Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusega nr 556 on algatatud detailplaneering Nurme tn 27 kinnistul (katastritunnus: 71801:005:0413, sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala u 7,9 ha kinnistusregistri registriosas nr: 11172002). Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad (vt. Lisa 1, menetlusedokumendid).

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Saku aleviku ja lähiala üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu poolt 16. august 2012 aasta otsusega nr 60;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Saku Vallavolikogu 17. märtsi 2005 aasta otsusega nr 13 Nurme tänava ja Oja tänava vahelise maa-ala detailplaneering;
- Planeeringu läheduses kehtestatud Saku Vallavalitsuse 28. augusti 2012 aasta korraldusega nr 713 Männimaa kinnistu (katastritunnus 71801:005:0467) ja lähiala detailplaneering.;
- Saku Vallavolikogu 01.06.2017, määrus nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- Keskkonnaministeeriumi 2003 aasta trükis „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“;
- Omandiõigusdokumendid;
- Planeerimisseadus ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise mõõdistuse on teostanud M 1:500 OÜ Geodeesia24, töö nr 2707-19 aastal 2019.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a otsusega nr 60) asub Nurme tn 27 maaüksus tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Planeeringuala suurus on 8,7 ha, millest 70% ulatuses säilitatakse Nurme tn 27 maaüksusel üldplaneeringu järgne juhtotstarve ja olemasolev sihtotstarve tootmis- ja transpordimaadel ning 30% ulatuses on kavandatud elamumaa juhtotstarbega krunte. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeringuala asub aedlinna madal-tihedas elamupiirkonnas.

Valdavalt puudub planeeringualal kõrghaljastus. Ala põhjapoolses osas leidub haljastust võsa kujul, lõunapoolses osas Oja tänava ääres ja Nurme peakraavi ääres paiknevad üksikud puud.

Maaüksusel paikneb tehismägi. Lisaks on Nurme tn 27 rajatud rulapark ning suusa- ja liumägi. Suusa- ja liumäe juurde viib olemasolev pinnaste.

Planeeringualasse jääb osaliselt Oja ja Nurme tänav. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Oja ja Nurme tänavalt. Oja tänava sõidutee on ca 6 m lai ning kõnnitee on ca 2,5 m lai. Nurme tänaval on rajatud 6 m laiune sõidutee ning 3 m laiune kergliiklustee. Planeeringuala läbivad pinnasteed.

Planeeringuala katab drenaaži süsteem, teede Oja tänava ja Nurme tee ääres paiknevad kraavid ning ala poolitab Nurme peakraav.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritaval maa-alal ei ole muinsuskaitseobjektidest, kaitstavatest loodusobjektidest ja ohtlikest objektidest tulenevaid kitsendusi.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid:

Planeeritud ala on hea tehnovõrkude varustusega. Olemas on vee-, kanalisatsiooni-, drenaaži-, elektri-, sidevarustus. Oja ja Nurme tänava äärsed teed on valgustatud. Planeeringualas Nurme tn 21 kinnistul asub puurkaevu pumpla ja Nurme tn 23 kinnistul asub alajaam.

Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid (vt Lisa 4. Tugiplaan).

Kaitsevööndite ulatus:

Puurkaevu (PRK0000200) sanitaarkaitseala on 50 m.

Puurkaevu (PRK0017047) sanitaarkaitseala on 50 m. Veeseaduse § 28. Veehaarde sanitaarkaitseala lõige 4 p.1 sätestab, et sanitaarkaitseala ulatus on 10 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Puurkaevu (PRK0008882) sanitaarkaitseala on 50 m. Veeseaduse § 28. Veehaarde sanitaarkaitseala lõige 4 p.1 sätestab, et sanitaarkaitseala ulatus on 10 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Reoveepumpla kaitsevööndi ulatus “

Reoveepumpla kuja- ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus (vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹) sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui vooluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 meetrit. Planeeringualal on kaks reoveepumplat, mille vooluhulk on suurem kui 10 m³/d.

Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus planeeringualas torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- sidetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- õhuliini kaitsevöönd koridoris kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 4 m;
- õhuliini kaitsevöönd koridoris 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 20 m.

Isiklik kasutusõiguse koormatised:

Nurme tn 27 kinnistu on koormatud järgnevalt (kinnistusraamatu väljavõte):

- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja (registrikood 10344321) kasuks. Isiklik kasutusõigus, mille sisuks on ühisveevärgi, kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni torustiku ja reoveepumplate väljaehitamine, omamine ning vee- ja kanalisatsioonitorustiku arendamiskohustuse täitmise tagamiseks torustike remontimine, hooldamine, asendamine, kasutamine, kasutusse andmine ja muul viisil ekspluateerimine vee- ja kanalisatsioonivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.
- Isiklik kasutusõigus SAKU LIONS KLUBI (registrikood 80234031) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni kümme (10) aastat alates 20.06.2012.a lepingu sõlmimisest skateparki ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal pindalaga 1000 m².
- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks.

5 PLANEERINGULAHENDUS

5.1 Krundijaotus

Planeeringuga jaotatakse Nurme tn 27 maaüksus 18 krundiks. Nurme tn 23 (pos nr 16) ja Nurme tänav 21 (pos nr 15) krundi suurus ja sihtotstarbed säilivad.

Pos nr 1 on kavandatud muuta 100% ridaelamu maaks suurusega 1895 m². Lubatud on rajada kuni 4 boksiiga ridaelamuid.

Pos nr 2 on kavandatud muuta 100% ridaelamu maaks suurusega 2332 m². Lubatud on rajada kuni 4 boksiga ridaelamuid.

Pos nr 3 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1512 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 4 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1512 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 5 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1500 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 6 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1505 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 7 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1505 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 8 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1523 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 9 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1744 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 10 on kavandatud muuta 100% pereelamumaaks suurusega 1504 m². Lubatud on üksik- ja kaksikelamute rajamine.

Pos nr 11 on kavandatud muuta ridaelamu maaks suurusega 1803 m². Lubatud on rajada kuni 4 boksiga ridaelamuid.

Pos nr 12 on kavandatud muuta 100% transpordimaaks suurusega 6760 m².

Pos nr 13 on kavandatud muuta 50% kultuuri- ja puhkerajatise maaks ning 50% puhke- ja spordirajatise maaks suurusega 46974 m². Krundil säilib tehismägi, mis on ettenähtud korrastada. Planeeritud on parkla, rulaplatsi ala ümbertõstmise, laululava/lökkeplats/ rekreatsiooniala ning lubatud on vajalike abihoonete ehitamine. Täpne laululava ja lökkeplatsi asukoht ning asendiplaaniline, maastikuarhitektuurne ja arhitektuurne lahendus selgub ehitusprojekti käigus. Krundile on lubatud rajada 7 hoonet või muud maapinnast kõrgemat ehitist. Meelelahutus ja turvarajatise ei arvestata antud koosseisu.

Pos nr 14 on kavandatud muuta 50% kultuuri- ja puhkerajatise maaks ning 50% puhke- ja spordirajatise maaks suurusega 6468 m².

Pos 15 on 100% tootmismaa(katastri sihtotstarve)/ OV100% – vee tootmise ja jaotmise ehitise maa (DP sihtotstarbe leppemärgid) sihtotstarve säilib ning planeeringuga antakse juurde ehitusõigust ning laiendatakse krundi suurst. Krundi suurus on 1449 m².

Pos 16 on 100% tootmismaa(katastri sihtotstarve)/ OE100% – elektri tootmise ja jaotmise ehitise maa (DP sihtotstarbe leppemärgid), suurus säilib ning planeeringuga antakse juurde ehitusõigust.

Pos 17 on kavandatud muuta 100% tootmismaa(katastri sihtotstarve)/ OK100%, kus asub reovee pumpla. Krundile võib ehitada ühekorruselise ehitise, maksimaalne täisehitus protsent on 40%. Juurdepääsutee on Oja tänavalt.

Pos 18 on kavandatud muuta 100% tootmismaa(katastri sihtotstarve)/ OK100%, kus asub reovee pumpla. Krundile võib ehitada ühekorruselise ehitise ning maksimaalne täisehitus protsent on 40%. Juurdepääsutee on Nurme tänavalt.

Detailplaneeringuga ette nähtud eramumaa kruntide (EP – eramumaa), millele on lubatud ehitada üksik- ja kaksikelamuid, kaasomandi võib lõpetada ja maaüksust jagada alles siis, kui kaksikelamule on väljastatud kasutusluba.

5.2 Krundiehitusõigus

Krundiehitusõigus on kajastatud planeeringu põhijoonisel DP-02, kus on kruntide ehitusõiguste ja kitsenduste tabel ning planeeritava maa-ala näitajate tabel.

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt soovituslikele "Planeeringu leppemärkidele" (Siseministerium). ER- ridaelamu maa, EP – eramumaa (lubatud ehitada üksik- ja kaksikelamuid), PK- kultuuri- ja puhkerajatise maa, PS- puhke-

ja spordirajatise maa, LT- tee ja tänavamaa, OE- elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, OK- kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse maa ja katastri sihtotstarvete liikidele ja nende määramise korrale (23.10.2008 nr 55):

Elamumaa (E) - Alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Transpordimaa (L) - liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Ühiskasutatav maa (Üm) - avalikult kasutatav maa. Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)-kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa. Tootmismaa (T) - tootmiseesmärgil kasutatav maa.

Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määratakse projektiga.

Krundi määratud hoonestusala on kinnistu osa, kuhu on lubatud rajada hoone ehitusõigusega lubatud mahus. Detailplaneeringu joonistele on kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab hoone projekteerimisel vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtunud eelkõige tuleohutus aga ka muudest kujadest ja kitsendustest.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

Arhitektuur peab olema piirkonda ümbritsevasse keskkonda sobiv. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada, vältida tehismaterjale (nt. plastik).

Hoonete välisviimistluses on eelistatud alljärgnevad materjalid: puhasvuuk tellis, betoon, krohv, puit.

Elamukvartalis tuleb vältida kõrvuti rajatavate hoonete puhul suurt katusekallete vahelduvust.

Katusekalde vahemik: 0°- 30°.

Üldmaale on lubatud rajada spordirajatise, lauluväljak, jaanituleplats ning vastavad vajalikud abihooned.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade kujundustingimused: tänava jm avaliku ruumi poole on lubatud rajada ažuurne puitpiire kõrgusega kuni 1,5m maapinnast. Elamukruntide vahele võib rajada võrgust piirdeaia. Piirdeaiaid tuleb rajada stiililiselt ja sobivuselt sarnaselt.

Piirdeaedade rajamist kraavi äärde: et piirdeaedu võib rajada 1 m kaugusele kraavis servast.

Piirdeaedade rajamist kergliiklustee äärde: pos 1 ja pos 2 piirdeaedu võib rajada minimaalselt 2 m kaugusele kergliiklustee teekatteservast.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse välja töötamisel on kaasatud teedeinsener Tiina Vilberg (kutsetunnistus Kõide II, Lisa 6).

Tänavakaitsevöönd

Juurdepääsutee planeeringualale on kavandatud Oja tänavalt ja Nurme tänavalt. Vastavalt ehitusseadustiku § 92 lõige 3 on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee ja § 71 lõike 3 järgi on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Teekaitsevöönd Oja tänaval ning Nurme tänaval on äärmise sõiduraja teljest 10 m.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.2 nõuetele. Planeeritav ala asub väike-elamute alal millest tulenevalt on eramutele (pos nr 3 kuni pos nr 10) kavandatud 3 parkimiskohta, kaksikelamute

puhul on krundil kokku 6 parkimiskohta. Ridaelamutele on ette nähtud 2 parkimiskohta, seega pos 1, pos 2 ja pos 11 on parkimiskohti kinnistul kokku 8.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiseselt (igauks oma krundil) ning parkimiskohtade täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Pos nr 13 parkla on planeeritud suusa- ja liumäe ning rulapargi kasutajatele ning ürituste jaoks.

Liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Planeeritud krunt pos nr 12 on avalikult kasutatav transpordimaa krunt. Teemaakoridor mahutab endas sõiduteed, kergliiklusteed, tehnovõrgud ja kraavid. Planeeritud 5 m (vastab lähtetasemele hea) laiune sõidutee ühendab Nurme tänavat ja Oja tänavat ning tagab ligipääsu kõigile planeeritud elamu- ning ridaelamukruntidele. Sõidutee äärde ette nähtud kõnnitee laius on 2 m (vastab lähtetasemele hea).

Nurme tänav ja sissesõidutee lõikumisel on ette nähtud nähtavuskolmnurgad (Eesti standardi EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 7.2), projektkiirusel 50 km/h. Oja tänav ja sissesõidutee lõikumisel on ette nähtud nähtavuskolmnurgad (Eesti standardi EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 7.2), projektkiirusel 50 km/h. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada nähtavust piiravat takistust, kõrghaljastust ega põõsaid ning piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m. Nähtavuskolmnurga mõõtmed on kajastatud planeeringu koondjoonisel DP-04.

Kergliiklustee

Kergliiklustee on ühendatud olemasolevate teeäärsete kergliiklusteedega nii Oja tänaval kui ka Nurme tänaval. Kergliiklustee kavandamisel on Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“, tabel 8.1 nõuetega. Pos nr 12 krundil on ette nähtud 2 m laiune kõnnitee (lähtetase hea) ja pos nr 13 krundil on planeeritud 3 m laiune kõnnitee (lähtetase hea).

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on olemasolev suusa- ja liumägi, mis on ette nähtud ümber kujundada (sobilike kallete loomine, muru külvamine jms). ~~Mäe kujundamine lahendada ehitusprojektiiga.~~ Planeeringuala teedevõrgustiku väljaehitamisel koorida kasvupinnas ning kasutada seda sama pinnast mäe kujundamisel.

Sõiduteed, kõnniteed ja parkimiskohad kavandada kõvakattega nt asfaltkattega. Välisparklad liigendada kõrg- ja madalhaljastusega vastavalt Eesti standardi EVS-le 843:2016 „Linnatänavad“ 20-kohalisteks parkimisaladeks. Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse edaspidiste projekteerimistööde käigus.

Ehitusprojekti juurde koostada maastikuarhitektuurne projekt. Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Võimalikult maksimaalselt immutada sademevesi oma kinnistul pinnasesse või juhtida kavandatud sademeveetrassi. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisel tuleb lähtuda planeeringuala ümbritsevate tänavate kõrgusmärkidest sidudes neid planeeritud kvartali siseste olemasolevate kõrguste järgi ühtsesse süsteemi nii, et kavandatavatelt teedelt ja platsidelt oleks võimalik sademevee äravool sademevee kanalisatsiooni.

Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojekti faasis kui on teada täpne hoone asukoht ning kasutus.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Edasiseks projekteerimiseks taotleda võrgu valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" määrusest nr 76 ja "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" määrus nr 73.

Veevarustus

Olmeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Saku Maja 20.05.2019 nr ET-9184 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringualaga piirneval kinnistul (Nurme tn 21, Saku alevik) asub Nurme puurkaevpumpila oma 50 meetrise sanitaarkaitsevööndiga. Puurkaevu kaitsevööndisse jäävad olemasolev puurkaevu pumbajaam ning Nurme:Saue alajaam. Olemasolevast puurkaevust 25 meetri kaugusele on planeeritud perspektiivne O-C puurkaev 50 meetrise sanitaarkaitsevööndiga.

Detailplaneeringuala veevarustus näha ette ringistada Ø110PE veetorustikuga Oja tn olemasolevalt Ø110PE veetorustikult ja Oja tn ning Nurme tänava valisel alal (Nurme 27 kinnistul asuval) olemasoleva Ø110PE veetorustikuga. Veetorustiku ringistamine on vajalik veekvaliteedi ning süsteemi toimivuse tagamiseks.

Olemasolevalt veetorustikult näha kolmikväljavõtted. Peaveetorustikul suurema kui Ø63PE veetorustiku puhul näha maakraanid koos spindlipikenduse ja maakraaniga igale torustiku suunale.

Kogu planeeritava veetorustiku tarbeks (koos selle oluliste osadega) näha ette AS Saku Maja kasuks isiklik kasutusõigus ühisveevärgitorustike omamiseks, kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ühisveevärgitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluatsiooniks ühisveevärgitorustike talituse tagamiseks. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta. Isikliku kasutusõiguse ala näha ette samas ulatuses, kui on Keskkonnaministri poolt 16.12.2005 vastu võetud määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatud.

Iga moodustatava kinnistu tarbeks näha ette liitumispunkt ühisveevärgiga avalikult kasutatavale teemaale kuni 1 meetri kaugusele kinnistust väljapoole. Liitumispunktiks on maakraan koos reguleeritava spindlipikenduse ja kapega. AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

Planeeringuala veevajadus on kuni 20m³/ööp; 4 m³/h.

Tuletõrjevee varustus.

Alale planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest min 4 m kaugusele.

Planeeringualal asuvad olemasolevad hüdrandid, millest saadakse tulekustutusvesi. Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on arvestatud „EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“ . Tulekustutuslahendus on ette nähtud hüdrantide baasil. Tuletõrjeveevõtu koha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni on kuni 150 m (vastavalt EVS pt 6.3.12). Juurdepääs hüdrantile peab olema nõuetekohane (juurdepääsu tee laius). Torustike survestamisel teostada kontrollmõõtmised rõhuga 10 baari (tööserved liitumispunktis 2,5 baari öösel ja 2,8 baari päeval).

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega “ 30.03.2017 määrus nr 17. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kaksikelamu puhul näha ette tulemüür. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus. Planeeritava kinnistu sisemine tuletõrje veevarustus lahendatakse projekti järgmises staadiumis. Ehitusprojektiga tuleb kasutusele võtta abinõud, mis tagavad tuleohutuse ning võimaliku tule leviku piiramise vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Pos 13 kavandatud kergliiklusteele on lubatud operatiivautode juurdepääs.

Sademevarustus

Sademeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Saku Maja 20.05.2019 nr ET-9184 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuala sademeveelahendus on ette nähtud immutada oma krundil ja Nurme 27 kinnistul asuva Nurme peakraavi baasil. Detailplaneeringuala veevarustus näha ette ringistada Ø110PE veetorustikuga Oja tn olemasolevalt.

Pos 1- 12 on lahendatud sademevesi sademevee torustikega. Sademevesi on ette nähtud juhtida Nurme peakraavi. Olemasolevad pos 1-12 planeeritud kinnistutel paiknevad kraavid ning olemasolevad drenaažitorud likvideeritakse. Tänavamaale kavandatakse uued torud jätkuga kaevust D-506. Nõlva tn 8 juures olev sademeveetorustik ühendatakse planeeritava sademeveetorustikuga.

Pos 13 sademeveesüsteem säilitatakse. Pos 13 kavandatud parklale näha ette õli- ja liivapüüdur. Parkla sademevesi juhitakse Nurme peakraavi. Enne suublasse jõudmist tuleb potentsiaalselt saastunud sademeveed puhastada õli-, bensiini- ja liivapüüdureis. Õli- ja liivapüüdur (õlipüüdureis võib ka olla mitu) peab olema paigaldatud enne liitumispunkti.

Oluline on puhastussüsteemide regulaarne hooldamine ja töökindluse tagamine. Sademevee puhastitena tuleb kasutada I klassi liiva-õlipüüdureisid, mis tagaksid naftasaaduste sisalduse heitvees alla 5 mg/l ning heljuvaine sisalduse alla 40 mg/l (heljuvaine sisalduse piirväärtuse tagamine on kohustuslik alates 2010 aastast). Vältimaks puhta sademevee juhtimist sademeveekanaliseerimise ja tagamiseks pinnasevee toitumine, tuleb puhas sademevesi käidelda eraldi potentsiaalselt reostunud sademeveest. Tinglikult puhas sademevesi (näiteks hoonete katustelt) juhtida otse sademeveesüsteemi.

Lisaks nimetatud piirväärtustele (erisustele) tohib sademeveekanaliseerimisest sademeveelaskme kaudu veekogusse juhtida sademeveet, mille reostusnäitajad ei ületa Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ (edaspidi määrus nr 99) lisas 1 sätestatud reostusnäitajate piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille reostuskoormus on 2000-9999 ie. Määruse nr 99 § 10 lg 1 kohaselt peab vee erikasutaja heitvee ja sademevee reostusnäitajate ning ohtlike ainete sisalduse ja heitvee pH määramiseks tagama loaga määratud kohtadest proovide võtmise ning korraldama proovide analüüsi. Õli-, bensiini- ja liivapüüduritele tuleb tagada selline ligipääs, et neid on võimalik setetest puhastada. Rajatavad sademevee kaevud ja torustikud peavad olema veetihedad.

Pos 14-18 on ettenähtud sademevesi immutada omal krundil.

Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimise aluseks on AS Saku Maja 20.05.2019 nr ET-9184 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringual tekkinud reovesi näha ette juhtida olemas võimalusel olemasolevasse 250PVC isevoolsesse reoveetorustikku, mis asub Nurme 27, Saku alevik kinnistul.

Detailplaneeringualal asub kaks olemasolevat reoveepumplat, mille tarbeks on ette nähtud eraldi kinnistud koos juurdepääsuga avalikult kasutatavalt teemaalt. Olemasolevate reoveepumplate kuju on 20 meetrit.

Lisaks vastavalt Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja planeerimisteenistuse kirjale 11.09.2019 nr 7-1/48-3 on planeeringualale ette nähtud peakraavi kalda pos 8 lähedusse reoveepumpla kujaga 10 meetrit. Pumpla on kavandatud avalikult kasutatava

teemaa kinnistu koosseisu. Samuti on ette nähtud eraldi elektritoide planeeritud madalpinge kaabliit. Pos 6 kuni pos 11 kanalisatsioon on ette nähtud juhtida reoveepumplasse. Reoveepumplast pumbatakse reovesi altpoolt kraavi pos 13 paiknevasse kanalisatsiooni torustikku. Pos 1 kuni pos 5 reovesi on ette nähtud isevoolsena juhtida kanalisatsiooni kaevu KK-3. Vastavalt Eesti standardil EVS 843:2016 „Linnatänavad“, tabel 10.1 soojustatud vee- ja reoveetoru paigaldamissügavus võib olla kuni 1m. Antud osas on ette nähtud pinnast tõsta vastavalt tehnovõrkude joonisel toodule.

Käesolevas lahenduses on reovesi ära lahendatud isevoolselt. Vt. tehnovõrkude joonis DP-04

Iga moodustatava kinnistu tarbeks näha ette liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga avalikult kasutatavale teemaale kuni 1 meetri kaugusele kinnistust väljapoole. Liitumispunktiks on reoveekaev minimaalse läbimõõduga 160mm koos metallist kaepaga.

Planeeringuala kanaliseerimise vajadus pos 6 kuni pos 11 on 9,5m³/ööp. Kogu planeeringuala reoveemaht on kuni 20m³/ööp; 4 m³/h.

Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet, erinevate soojuspumpadega, päikesepaneelidega vms kütteseadmete kombinatsiooniga. Täpsem soojavarustusüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoonete ehitusprojektidega.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi AS 20.03.2019 nr 323373 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu alal elektrivarustus näha ette alates alajaam Nurme:(Saue). Detailplaneeringu alal on olemasolevad keskpinge 10kV liinid:

Männimaa:(Saue)-Niidu:(Saue)

Männimaa:(Saue)-Nurme:(Saue) sh keskpinge mast nr.7 alajaam Nurme:(Saue) vahetus läheduses.

Nurme:(Saue)-Kraavikalda:(Saue)

Nimetatud Nurme:(Saue) alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 25.05.2019 nr 31961225 väljastatud tehnilised tingimused.

Näha ette planeeritavatele teedele ette jäävate sidekavude nihutamine haljasalale. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale. Sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass(id) alates detailplaneeringu alal paiknevast Telia sidekaevust.

Tehnovõrkude joonisel on ümberpaigutatud sidekanalisatsioon. Sidekanalisatsiooni jaoks on ette nähtud olemasoleva trassile enne sidekaevu SKU-116 vahekaev.

Tööprojekti näha ette siderajatiste ümberpaigutus ja seadustamine ehitaja kujul.

Hoonetele näha ette individuaalsed PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

5.9 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks keskkonda saastavat tootmistegevust, ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müratasemete suurenemist.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millest tingitult tuleks koostada keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju keskkonnale. Vastavalt Saku Vallavalitsuse 25. september 2018 aasta algatamise korraldusele nr 556 ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.10 Keskkonnakaitsealased nõuded

Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

Planeeritav maa-ala on ette nähtud heakorrastada. Pärast ehitustööde lõppemist istutada kõrg- ja madalhaljastus, rajada murupinnad. Hoonetele juurde sõiduteed, kõnniteed ja parkimiskohad on kavandada kõvakattega nt asfaltkattega.

Välisparklad liigendada kõrg- ja madalhaljastusega vastavalt EVS-le 843:2016 „Linnatänavad” 20-kohalisteks parkimisaladeks. Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse edaspidiste projekteerimistööde käigus.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saku Vallavolikogu määrusele nr 14 ”Jäätmehoolduseeskiri”.

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. Iga kinnistu peab olema varustatud jäätmete kogumismahutiga ning jäätmed koguda liigiti.

Nõuded müra leevendamiseks

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ esitatud nõuetega.

Tagada hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemed.

Lisaks arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest.
- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

5.12 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu elluviimine elamukruntide osas ja ühikondliku maa osas toimub eraldiseisvalt. Detailplaneeringu elluviimisel elamukruntide osas tuleb teha järgnevad toimingud:

1. Katastriüksuste, kruntide moodustamine;
2. Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
3. Teede ja tehnovõrkude nõuetekohane rajamine ja kasutuslubade väljastamine.

Detailplaneeringuga ette nähtud üksik- ja kaksikelamutele ning ridaelamutele ning nende juurde kuuluvatele abihoonetele ja rajatistele väljastatakse ehitusload alles siis, kui on rajatud nõuetekohane juurdepääsu tee, ristmik, ja tehnovõrgud ning neile on väljastatud kasutusload.

Detailplaneeringuga elamukvartalile ette nähtud juurdepääsutee, ristmiku ja tehnovõrgud rajab omal kulul detailplaneeringu elluviimisest huvitatud arendaja.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Käesolev detailplaneering on aluseks kruntide moodustamiseks, hoonete ja parklakohtade rajamiseks ning uute tehnovõrkude rajamiseks või olemasolevate renoveerimiseks. Planeeritavate ehituskruuntidega seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitavad välja kruntide omanikud. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.