

---

Harju Holding OÜ  
Reg nr 16053470  
[mait@matkapunkt.ee](mailto:mait@matkapunkt.ee)  
Tel +372 504 7707  
**Töö nr DP-13/02**

**KIVINÕMME, LIIVAKIVI, VÄLJATAGA, LIIVANÕMME,  
VANA-VÄLJATAGA KINNISTUTE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

*Objekti asukoht: **Saku vald, Tänassilma küla***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Mait Unt***

*Vastutav arhitekt: **Anne Kaarep***

*Planeerija: **Triin Nurmsalu**  
maastikuarhitekt*

---

## SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....</b>	<b>3</b>
<b>4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>5. PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>5</b>
5.1 ALUSPLAAN.....	5
5.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND JA PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS .....	5
5.3 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE, EHITUSÕIGUSE SEADMINE, HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	6
5.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS .....	7
5.5 KUJAD .....	8
5.6 ARHITEKTUURINÕUDED .....	8
5.7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	8
5.8 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....	9
5.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....	10
5.8.2. Olmeveekanaliseerimine.....	10
5.8.3. Sademeveekanaliseerimine.....	10
5.8.4. Elektrivarustus.....	11
5.8.5. Sidevarustus.....	11
5.8.6. Soojusvarustus.....	11
5.8.7. Gaasivarustus .....	11
5.9 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE .....	11
5.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	12
5.11 SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS .....	13
5.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	13
5.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	13
<b>II KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE</b>	
<b>III GRAAFILINE OSA</b>	
<b>IV LISAD</b>	

## **I SELETUSKIRI**

### **1. SISSEJUHATUS**

Detailplaneeringu ala hõlmab Saku vallas Tänassilma külas Kivinõmme (71801:001:0972), Liivakivi (71801:001:0954), Väljataga (71801:001:0973), Liivanõmme (71801:001:0962) ja Vana-Väljataga (71801:001:0974) kinnistuid ning lähiala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,9 ha.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saku Vallavalitsuse 25.09.2012.a korraldus nr 807 detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise kohta;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonnas Saku vallas Tänassilma külas Kivinõmme, Liivakivi, Väljataga, Liivanõmme, Vana-Väljataga kinnistutel ja lähialal;
- Planeerimisseadus;
- Saku Vallavolikogu määrus 18.05.2017 nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas”.

### **2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID**

Planeeringu eesmärkideks on:

- maa-ala jagamine kruntideks;
- sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

### **3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID**

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22);
- Väljataga kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 09.08.2005 korraldusega nr 825);

- Otsa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 15.09.2005 korraldusega nr 105);

#### **4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

Planeeritav kinnistu paikneb Saku vallas, Tánassilma külas, Tallinn-Pärnu maanteest ca 1,8 km kaugusel kagus. Juurdepääs käsitletavale alale on Tallinn-Pärnu mnt-lt mööda Tánassilma-Laagri teed ja Tallinn-Saku-Laagri maanteelt mööda Pumbajaama teed. Planeeringuala lääneservas kulgeb Saku valla üldplaneeringuga kavandatud Tánassilma-Laagri tee läbimurre ja lõunaservas Pumbajaama tee L2. Mõlemad on kohaliku tähtsusega teed, millele on määratud kaitsevööndid 10 meetrit teemaa piirist.

Planeeritavad kinnistud on hoonestamata. Maapind on üsna tasase reljeefiga ning kõrghaljastuseta. Maapinnakõrgused jäävad vahemikku 39.60...34.30, ühtlane langus on suunaga läänest itta. Olemasolevatest tehnovõrkudest jäävad planeeringualale ala kirdeservas kulgevad vee-, kanalisatsiooni- ja drenaažitrass, ala loodenurgas kulgev sidekanalisatsioon ja elektri madal- ja kõrgepingekaablid ning mööda Pumbajaama tee L2 kulgevad kõrgepingekaablid.

Planeeringuala idanurgast ca 40 meetri kaugusel ida pool kulgeb Pääsküla peakraav, mille veekaitsevöönd (10 m) planeeringualale ei ulatu. Planeeringualast ca 1,7 km idapool paikneb riigikaitseline ehitis Kaitseliidu Männiku lasketiir, mille piiranguvöönd on külades kuni 2000 m kinnisasja välispiirist ja see ulatub ca 300 meetri ulatuses ka planeeringualale (vt joonis 2, Tugiplaan).

Planeeritavate kinnistute sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Kehtiva Saku valla üldplaneeringu järgi on alale määratud tiheasustus, kus maakasutuse sihtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa. Käesolev detailplaneering ei ole kehtivat üldplaneeringut muutev.

## **5. PLANEERIMISETTEPANEK**

### **5.1 Alusplaan**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Aamos Atlas OÜ poolt 10. novembril 2021. a koostatud geodeetiline digitaalne plaan täpsusastmega 1:500, töö nr 289-G-21.

### **5.2 Planeeringuala kontaktvöönd ja planeeringulahenduse põhjendus**

Detailplaneeringu ala paikneb Tänassilma küla tiheasustuslal, olles suures osas ümbritsetud peamiselt väikeelamukruntidega. Planeeringualast läänepoole jäävad ka tootmismaad, millel toimuv tootmistegevus ei avalda kahjulikku mõju ümbritsevale keskkonnale. Planeeringualast idapoole jäävad ulatuslikud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis üldplaneeringu järgi on määratud hajaasustuse puhke- ja virgestusmaaks. Planeeringuala ümbritsevate väikeelamukruntide hoonestustihedus on kehtivate planeeringutega määratud võrdlemisi väike (keskmiselt 15% täisehitust). Kruntide suurused jäävad seal vahemikku umbes 1520-3200 m<sup>2</sup>. Põhihoonete paiknemine on ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele, mis on määratud 10 meetri kaugusele tänavamaa piirist.

Planeeringulahenduse koostamisel on eesmärgiks seatud turvalise ja rahuliku elukeskkonna loomine. Planeeringuala kruntimisel on arvestatud varasemate planeeringutega kavandatud jaotustänavaid (Liivakivi tee ja Kivinõmme tee). Juurde on planeeritud nimetatud jaotustänavat ühendav kõrvaltänav, mille paigutamisel on püütud vältida läbiva autoliikluse teket. Küll aga on loodud võimalused kiiremaks ja mugavamaks liiklemiseks kergliiklejatele. Muuhulgas on selleks loodud ühendus naaberalal oleva Vainu teega Liivakivi teelt läbi haljasala planeeritud jalgtee kaudu, mis tagab juurdepääsu nii võimalikule ühistranspordile kui metsaaladele. Elamukruntide kavandamisel on eelistatud madaltihedat hoonestust, kus tihedam hoonestus (ridaelamud, paarismajad) on kavandatud asula keskuse poole ja äärealade poole on planeeritud üha suuremad üksikelamukrundid. Oluliseks on peetud ka piisava avaliku ruumi tagamine haljasalade ja haljastatud tänavaruumi näol. Planeeritud avalik ruum moodustab 28,3% kõigist planeeritavatest kruntidest.

### 5.3 Planeeringuala kruntimine, ehitusõiguse seadmine, hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada planeeritavatest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest 42 elamumaa sihtotstarbega (001; E) krunti. Lisaks on kavandatud kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega (017; Üm) krunti (Pos 1 ja 10) planeeritava haljasala tarbeks, millest krundile Pos 1 on antud ka ehitusõigus lasteaia rajamiseks ning kaks transpordimaa sihtotstarbega (007; L) krunti, millest üks (Pos 46) on elamukvartalisese juurdepääsutee tarbeks ning teine (Pos 11) on Liivakivi tee ja planeeritud tee ühendamiseks. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on kajastatud ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud lubatud ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

Pos 6-9, Pos 12-15, Pos 25-30, Pos 36-42:

- 11101 Üksikelamu
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Pos 2-5, Pos 16-19, Pos 24, Pos 31-34, Pos 43-45:

- 11101 Üksikelamu
- 11212 Kahe korteriga elamu
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Pos 20-23, Pos 35:

- 11101 Üksikelamu
- 11212 Kahe korteriga elamu
- 11221 Ridaelamu
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Pos 1:

- 12631 Koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool)
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Planeeritavad elamud on ette nähtud rajada planeeritud hoonestusalasse. Osadele kruntidele (krundid, mille hooviala jääb lõuna- ja õhtupäikese poole) on määratud kohustuslik ehitusjoon 10 meetri kaugusele tänavajoonest. Abihooned on ette nähtud paigutada krundi siseossa hoonestusala piires. Kruntide hoonestusalad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusalade paigutamisel on tagatud hoonetevaheline normidekohane

tuleohutuskuja. Planeeritud hoonestusalad on seotud omavahel ja krundi piiridega. Kruntide hoonestusalad on kavandatud peamiselt 4 meetri kaugusele naaberkruntide piiridest.

#### 5.4 Teede maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud loode poolt Tänassilma-Laagri teelt ja vastavalt Saku valla üldplaneeringule planeeringuala lääneserva projekteeritud (Selektor Projekt OÜ töö nr P19023) ja väljaehitatud Tänassilma-Laagri tee läbimurdelt.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud naaberala planeeringuga (Väljataga MÜ detailplaneering) varasemalt kavandatud Liivakivi teelt ja Kivinõmme teelt. Liivakivi tee kohta on koostatud ehitusprojekt (Road-Expert OÜ töö nr 20044-1) ja väljastatud ehitusluba tee ehitamiseks. Antud planeeringuga on varemplaneeritud Liivakivi tee ja Kivinõmme tee tänavate ristlõiked ümber planeeritud (Liivakivi tee vastavalt koostatud ehitusprojektile) ja esitatud põhijoonisel. Lisaks on antud planeeringuga kavandatud üks kvartalisine tänav (Pos 46), millelt on tagatud juurdepääs 20-le planeeritud kvartalisesele krundile. Kavandatava tänava koridori laiuks on planeeritud 11,5 meetrit, sellest sõidutee katendi laius on 4,6 meetrit. Lisaks on planeeritud ühepoolne kõnnitee laiuks 1,5 meetrit ja sõidutee äärde kummalegi poole ka haljastatud eraldusribad, mis on mõeldud planeeritavate tehnovõrkude trassikoridorideks, lume ladustamiseks jms. Planeeritud juurdepääsutee ristlõige A-A on kujutatud planeeringu põhijoonisel. Lisaks on planeeritud transpordimaa krunt Pos 11 eesmärgiga ühendada omavahel varemplaneeritud Liivakivi tee ja planeeritud tee Pos 46. Nimetatud ühendustee ristlõige on ette nähtud samasugune nagu Liivakivi teel.

Planeeritava elamukvartali teedevõrgu planeerimisel on eesmärgiks seatud läbiva liikluse tekkimise vältimine, võimaldamaks piirkonnas säilitada rahulik ja turvaline elukeskkond. Seetõttu on planeeritav tee kavandatud kahe pöördekohaga (liiklust rahustava kurviga), mis peaksid eemale hoidma kiired läbisõitjad ja tee kasutajateks oleksid vaid teeäärsete kruntide elanikud ise, kelle jaoks on esmatähtis enda ja oma naabrite turvalisus.

Teekatteks on kõigile planeeritud teedele ette nähtud asfaltkate. Planeeritavad tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud orienteeruvad krundile juurdepääsu asukohad. Juurdepääsu asukohta võib muuta vastava krundipiiri ulatuses,

eeldusel, et on tagatud liiklusohutus tänavamaal. Tänavatele on määratud kaitsevöönd ulatusega 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Parkimine on kavandatud lahendada krundisisest arvestusega 3 parkimiskohta üksikelamukrundi kohta ja 2 kohta paariselamu ja ridaelamu sektsiooni kohta.

## 5.5 Kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass kuni 2-korruselise hoone puhul kõrgusega kuni 9 m ja suletud netopindalaga kuni 800 m<sup>2</sup> on TP3. Tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Hoonetevahelise kuja laius peab olema 8 m. Planeeringuga on kavandatud hoonetevaheliseks kujaks minimaalselt 8 meetrit nii naaberkruntide hoonete suhtes (4 meetrit naaberkinnistu piirist) kui krundisiseste hoonete vahel.

## 5.6 Arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel arhitektuurinõuete tabelis.

## 5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud elamukruntide vahele on planeeringuga kavandatud rajada kaks roheala (krundid Pos 1 ja 10). Pos 10 rohealale on kavandatud läbiv jalgtee ühendamaks Vainu teed Liivakivi teega. Läbiv jalgtee on kavandatud ka Pos 1 rohealale, eesmärgiga võimaldada jalakäijatel planeeritud tänavalt (Pos 46) otse läbi haljasala Tännassilma-Laagri tee äärde bussipeatusesse pääseda. Krundile Pos 1 (krundi põhjapoolsesse osasse) on planeeritud ka lasteaia rajamise võimalus. Krundile Pos 1 planeeritud läbivast kõnniteest lõunapoole jääv krundi osa on ette nähtud jätta üldkasutatavaks haljasalaks. Eraldi avalikku mänguväljakut antud planeeringuga kavandatud ei ole, kuna naaberalal planeeringuga (Väljataga maaüksuse detailplaneering) on suur mitmekülgeid mängimisvõimalusi pakkuv avalik mänguväljak planeeritud Uusnõmme tee 2 kinnistule (planeeritud lasteaia ja haljasala krundi Pos 1 vastas üle Liivakivi tee), mis saab teenindada ka antud planeeringuga kavandatud kruntide elanike lapsi.

Planeeritavale tänavamaale Pos 46 (sirgele osale kurvist kurvini) on kavandatud madalakasvuliste lehtpuude rida 6-meetrise sammuga. Liivakivi tee ja Kivinõmme tee äärsete kruntide omavahelistele piiridele, teemaa-alast kahe meetri kaugusele on kavandatud kõrgekasvulised lehtpuud (kõik sama liiki), mille istutamine tuleb tagada tänavate väljaehitamise käigus. Kõrghaljastust on kavandatud ka rohealadele Pos 1 ja 10, planeeritud rohealad tuleb liigendada eriliiki puude ja põõsastega.

Planeeritud avalikud haljasalad (krundid Pos 1 ja 10) hõlmavad enda alla 22 656 m<sup>2</sup> maa-ala, moodustades 20,8% kõigist planeeritavatest kruntidest. Koos avalikult kasutatava ja korraliku kõnnitee ning tänavahaljastusega tänavamaa kruntidega Pos 11 ja Pos 46 moodustab planeeringualale kavandatud avalik ruum 28,3% kogu planeeringualast.

Planeeritud elamukrundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 50% krundi territooriumist peab olema haljaskatte all. Soovitav on rajada kõrghaljastust. Haljastuse rajamisel vältida elupuuekkide kavandamist, hekkide istutamisel eelistada lehtpõõsaste hekke.

Hoonestaja kohustub planeerima krundi maapinna vastavalt projekteeritavale tänavale. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee immutamine krundil. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud. Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Planeeringualal tuleb tagada teede heakord, sajuvee ärajuhtimine, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek. Heakord tuleb korraldada vastavalt kehtivale Saku valla heakorraeeskirjale (Saku Vallavolikogu 13.05.2010 määrus nr 15).

## 5.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis täpsustatakse vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on antud joonisel 5.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni kavandamisel on lähtutud AS Saku Maja tehnilistest tingimustest ET-9237 29.11.2019.a.

### **5.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud käesoleva projekti tehnovõrkude joonisel 5. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete arvutuslik veetarbimine on: 42m<sup>3</sup>/d ja 2,7l/s. Kogu käesoleva detailplaneeringu alale kavandatud ühisveetorustik saab toite naaberkinnistul olevast Kungla elamukvartali puurkaevust, mille võimsus on piisav ja küllaldane antud hoonestuse varustamiseks tarbe- ja tuletõrjeveega (vt Inseneribüroo ESE OÜ töö nr P-19580). Detailplaneeringu maa-alale on planeeritud veevarustuse ringvõrk - PE100 d110 torustik kogupikkusega 2560 m, millest on tagatud ka kogu hoonestuse välistulekustutusvee saamine 10l/s kolme tunni jooksul. Veevõrgule on ette nähtud rajada 5 maapealset soojustatud tuletõrjehüdranti TTMP. Igale kinnistule tänavale on ette nähtud maakraan DN25 (liitumispunkt). Edasisel projekteerimisel arvestada Siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega.

### **5.8.2. Olmeveekanaliseerimine**

Planeeritava ala kanalisatsiooni lahendus on näidatud tehnovõrkude joonisel 5. Detailplaneeringu alale planeeritud hoonete arvutuslik heitvee äravool on: 42 m<sup>3</sup>/d ja 6 l/s. Detailplaneeringul maa-alale on planeeritud iseoolne ühiskanalisatsiooni torustik PVC De160...250, mille kaudu juhitakse reoveed projekteeritavasse kanalisatsiooni ülepumplasse 2. Sellest pumplast pumbatakse reoveed survetrassi PE d110 pikkusega 258 m kaudu peapumplasse 1 ja sealt edasi Saku kanalisatsiooni survetrassi 2De400 pl, mis on lahendatud varem Väljataga elamurajooni I ehitusjärjekorra vee- ja kanalisatsiooniprojektiga (vt Inseneribüroo ESE OÜ töö nr P-19580). Planeeritud kanalisatsioonitorustiku kogupikkus on 2110 m, kusjuures iga kinnistul piirile on tänaval ette nähtud liitumiskaev.

### **5.8.3. Sademeveekanaliseerimine**

Detailplaneeringu maa-alale on planeeritud vabavoolne sademevee kanalisatsioonitorustik koos restkaevudega, mis rajatakse tänavatele. Sademevee äravool juhitakse Väljataga elamurajooni ida-kirdepiiril kulgevasse Pääsküla peakraavi. Sellesse süsteemi on põhimõtteliselt võimalik juhtida vajaduse korral ka hoonete dreanaživeed.

Planeeritavate kruntide sademeveed on ette nähtud immutada iga krundil haljasaladele. Sademevee juhtimine heitveekanaliseerimise süsteemi on välistatud.

#### **5.8.4. Elektrivarustus**

Vastavalt Elektrilevi OÜ 28.05.2019 tehnilistele tingimustele nr 326710 on planeeritavate elamute elektrivarustuseks kavandatud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid (võimalusel 2-kohalised). Liitumiskilpide toide on ette nähtud uuest krundile Pos 10 planeeritavast alajaamast. Uue alajaama toide on ette nähtud sisselõikena 20 kV maakaabelliiniga Topi-Männiku lasketiir fiidrist (Uudna-Kirsimäe vahel), mis asub Pumbajaama tee ääres. Kõikide planeeritavate tänavate äärde on kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Planeeritavatele elektriliinidele on ette nähtud servituudialad.

#### **5.8.5. Sidevarustus**

Planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamiseks on tänavamaale planeeritud sidetoru, mille asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel. Vastavalt Radionet OÜ 12.05.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele on sidevarustuse liitumispunktiks olemasolev sidekaev nr 14851.

#### **5.8.6. Soojusvarustus**

Planeeritavate elamute soojusvarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojektis. Lubatud on maaküte, päikesekollektoritega küte, vesi- või õhksoojuspumbaga küte, puiduga küte ja eelnimetatud küttevõimaluste kombinatsioonid.

#### **5.8.7. Gaasivarustus**

Gaasitrassi väljaehitamine ei ole antud planeeringu elluviimise kavas, kuid kuna piirkonnas on gaasivarustuse väljaehitamise võimalused olemas, siis perspektiivse gaasitrassi jaoks on tänavamaale asukoht kavandatud.

### **5.9 Keskkonnatingimuste seadmine**

Planeeritud kruntidele tuleb kavandada normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärājuhitav sademevesi peab vastama kehtivatele nõuetele.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevat Männiku lasketiiru kasutatakse selliseks riigikaitse tegevuseks, millega paratamatult võib kaasna häiriv müra, mis võib levida kogu piiranguvööndi ulatuses. Seetõttu tuleb detailplaneeringu realiseerimisel arvestada riigikaitse tegevuse tõttu tekkivate keskkonnanahäiringutega (näiteks müra ja vibratsioon) ning rakendada ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel nende häiringute mõju leevendamiseks vajalikke ehituslikke meetmeid. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale AÕKS § 56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemete regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnanahäiringut taluda, kui keskkonnanahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnanahäiringu vähendamiseks on võetud tarvitusele vajalikud meetmed.

#### 5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks antud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

**Planeeringu koostamisel on arvestatud:**

- piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- liikumisteede ja tänavate paigutus;
- elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
- selgelt eristatavad juurdepääsud, eravaldustele sissepääsude arvu piiramine;
- planeeritava ala jälgitavus, korrashoid.

**Edasisel projekteerimisel peab arvestama:**

- tänavate valgustatus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

## 5.11 Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Pos 1, 6, 10, 15, 24, 31, 45	AS Saku Maja	Vee- ja kanalisatsioonitorustike isiklik kasutusõigus
Pos 5, 16, 23, 32	Elektrilevi OÜ	Elektrikaabli isiklik kasutusõigus
Pos 10	Elektrilevi OÜ	Alajaama isiklik kasutusõigus

Tänavamaale planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Elamukruntidele määratud servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

## 5.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt.

Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid:

I etapp - kruntide Pos1 (planeeritav haljasala, lasteaed), Pos 10 (haljasala), Pos 11 (planeeritav tänav) ja Pos 46 (planeeritav tänav) katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja kruntide Pos 1 ja Pos 10 üleandmine tasuta vallale ning Pos 11 ja Pos 46 üleandmine vallale hinnaga 1 eur/tk. Kuna juurdepääs krundile Pos 1 on kavandatud Uusnõmme tee ja Liivakivi tee kaudu, siis antakse ka katastriüksused Uusnõmme tee (katastriüksus 71801:001:0985) ja Liivakivi tee

(katastritunnus 71801:001:0953) üle Saku vallale hinnaga 1 eur/tk. Teede ja haljastuse väljaehitamise kohustus on arendajal v.a krundile Pos 1 lasteaia ehitamine.

II etapp – teede, tehnovõrkude ja rajatiste (sh tänavahaljastus) ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;

III etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine teede, tehnovõrkude ja rajatiste (sh tänavahaljastuse) väljaehitamiseks;

IV etapp – ehituslubade väljastamine teede, tehnovõrkude ja rajatiste (sh tänavahaljastuse) ehitamiseks; planeeritud teede, tehnovõrkude ehitamine (sh tänavahaljastuse rajamine), kasutuslubade saamine;

V etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks;

VI etapp – vajalike servituutide seadmine;

VII etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;

VIII etapp – hoonete püstitamine, kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Planeeringuala realiseerimine on lubatud etapiviisiliselt kolmes etapis:

- I ehitusetapp hõlmab krunte Pos 1-9, mille väljakruntimine ja ehitusõiguse realiseerimine on võimalik peale Liivakivi tee ja Uusnõmme tee katastriüksuse üle andmist Saku vallale hinnaga 1€/tk ning väljaehitamist (sh tehnovõrgud ja haljastus) ja kasutuslubade saamist ning Pos 10 tasuta üleandmist Saku vallale ja seejärel haljasala rajamist.
- II ehitusetapp hõlmab krunte Pos 12-27 ja Pos 43-45, mille väljakruntimise ja ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on Pos 46 ja Pos 11 moodustatud katastriüksuste üle andmine Saku vallale hinnaga 1 eur/tk ja tänavamaa (sh tehnovõrgud ja haljastus) väljaehitamine ja kasutuslubade saamine ning Pos 1 haljasala rajamine.
- III ehitusetapp hõlmab krunte Pos 28-41, mille väljakruntimine ja ehitusõiguse realiseerimine on võimalik peale Kivinõmme tee tänavamaa (sh tehnovõrgud) väljaehitamist ja kasutuslubade saamist. Kivinõmme tee antakse pärast väljaehitamist ja kasutuslubade saamist vallale üle hinnaga 1 eur.