

SISUKORD

I SELETUSKIRI

AS-3-01

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus ja parkimine
5. Tehnovõrgud
 - 5.1 Veevarustus
 - 5.2 Reovee kanalisatsioon
 - 5.3 Sajuvee kanalisatsioon
 - 5.4 Elektrivarustus
 - 5.5 Sidevarustus
 - 5.6 Soojavarustus ja energiatõhusus
 - 5.6 Gaasijaotusjaama ning D-kat gaasitrassi kaitsevöönd
6. Keskkonnakaitse
7. Tuleohutuse tagamine
8. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
9. Tehnilised näitajad
10. Planeeringu elluviimise tegevuskava

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000	AS-4-01
2. Tugiplaani	M 1:500	AS-4-02
3. Põhijoonis	M 1:500	AS-4-03
4. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500	AS-4-04
5. Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu väljavõte		AS-4-05
6. Planeeringulahenduse illustatsioonid		AS-4-06
7. Uusmäe põik tänava ristlõige 1-1	M 1:50	AS-4-07
8. Katendite ristlõige 2-2	M 1:50	AS-4-08

III MENETLUSDOKUMENDID

1. Saku Vallavalitsuse korraldus 4. mai 2021 nr 278 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.
2. Lisa 1 Saku Vallavalitsuse 4. mai 2021 korraldusele nr 278. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonna Saku valla Kasemetsa küla Kruusivälja maaüksusel.
3. Lisa 2 Saku Vallavalitsuse 4. mai 2021 korraldusele nr 278. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.
4. Lisa 3 Saku Vallavalitsuse 4. mai 2021 korraldusele nr 278. Saku vald Kasemetsa küla Kruusivälja maaüksuse planeeringuala skeem.
5. Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja planeerimisteenistuse Kruusivälja detailplaneeringu läbivaatamise märkused 12. oktoober 2021.a. nr 7-1/79-2.
6. Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja planeerimisteenistuse Kruusivälja detailplaneeringu läbivaatamise märkused 21. jaanuar 2022.a. nr 7-1/79-4.
7. Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja planeerimisteenistuse Kruusivälja detailplaneeringu läbivaatamise märkused 26.08.2022.a. nr 7-1/79-6.
8. Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja planeerimisteenistuse Kruusivälja detailplaneeringu läbivaatamise märkused 16.11.2022.a. nr 7-1/79-8.

IV LISAD

1. Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS eksperthinnang Saku valla Kasemetsa küla Allika mü detailplaneeringu alalt sademetevee ärajuhtimisest, 19. oktoober 2020.a AS-5-01
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 400225, 07.02.2022.a. AS-5-02
3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36232267, 28.02.2022.a. AS-5-03
4. AS Saku Maja tehnilised tingimused detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse projekteerimiseks nr ET-10322 13.04.2022.a. AS-5-04
5. AS Saku Maja soojusvarustuse tehnilised tingimused 13.04.2022.a. AS-5-05
6. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine Karlsoni kinnistu detailplaneeringu alal, Akukon Oy Eesti filiaal töö nr. 170809-1-A, 17.10.2017.a. AS-5-06

V KOOSKÖLASTUSED

- Kooskõlastuste koondtabel AS-6-01
Kooskõlastused

1. SISSEJUHATUS

Saku valla Kasemetsa küla Kruusivälja mü detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja transpordimaaks ning elamumaale ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks.

Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule on antud ala juhtfunktsioon korterelamumaa.

Kruusivälja maaüksuse geodeetilise alusplaani on koostanud AS Elisor, töö nr GE-16-21, 27.05.2021.

Detailplaneering on koostatud IAPF OÜ tellimusel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Kruusivälja mü katastritunnus 71801:005:0360;
sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
pindala 23524 m².

Detailplaneering vastab Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16.08.2012.a. otsusega nr 60), mille järgi planeeritav maaüksus asub Kasemetsa küla tiheasustusosal, maakasutuse juhtfunktsioon on korterelamumaa.

Varasemalt on juba Kruusiväljast põhjapool kehtestatud Karlsoni kinnistu detailplaneering, Kõrgemäe III ja Kõrgemäe IV kinnistute ja lähiala detailplaneering ning Kruusiväljast lõunapool Allika maaüksuse detailplaneering.

Planeeritav ala asub Saku vallas Kasemetsa külas, piirneb läänes Traani teega (kohaliku tee nimi Traani tee, kat.nr 71801:006:1014, 11342 Saku-Tõdva tee), põhjas Uusmäe põik 6 (kat.nr 71801:001:2126), Uusmäe põik (kat.nr 71801:001:2123), Uusmäe põik 3 (kat.nr 71801:001:2124) ja Uusmäe tn 12 (kat.nr 71801:001:2128) maaüksustega, idas Tallinn-Lelle raudteega, Saku gaasijaotusjaam (kat.nr 71801:005:0350) ja Teetammi (kat.nr 71801:005:0638) maaüksustega, lõunas Soo tee 1 (kat.nr 71901:001:0469), Uusmäe põik L1 (kat.nr 71901:001:0466) ja Soo tee 3 // 5 (kat.nr 71901:001:0468) maaüksustega.

Alale juurdepääs on planeeritud Uusmäe tänavalt (Teetammi maaüksuselt) ning kvartalisese Uusmäe põik tänava pikenduse kaudu, mis perspektiivselt ulatub Allika ja Kruusivälja detailplaneeringute realiseerimisel Uusmäe tänavast kuni Sooteeni.

Planeeritav ala on peamiselt rohumaat ilma kõrghaljastuseta, kinnistu keskosas on põõsastega võsastunud ala. Traani tee (11342 Saku-Tõdva tee) servas on kuivenduskraav.

Planeeritava ala maapind on üldiselt tasane, ühtlase langusega läänest ida suunas, maapinna abs. kõrgus jääb vahemikku 38.40...45.80.

Kruusivälja kinnistut läbivad ala keskel keskpinge õhuliin, idaservas B-kategooria gaasitrass ja madalpingekaabel, lääneservas side- ja madalpinge trassid.

Uusmäe põik tänaval, Uusmäe põik 3 ja Uusmäe tn 12 kinnistutel on välja ehitatud ühisveevarustuse- ja kanalisatsioonitrassid, sajuvee- ja kaugküttetrassid, side- ja elektrivarustus. Uusmäe tänaval (Teetammi maaüksusel) ja Sooteel on välja ehitatud ühisveevarustuse- ja survekanalisatsiooni magistraaltrassid.

Uusehituseks vajalikud tehnovõrgud planeeritaval kinnistul hetkel puuduvad ning lahendus koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Kruusivälja mü detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja transpordimaaks ning elamumaale ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks.

Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Kinnistu jagatakse neljaks krundiks: kolmeks korterelamumaa krundiks suurustega 8403m², 4602m² ja 9203m² ning üheks transpordimaa krundiks suurusega 1316m².

Uusmäe põik tänava koridori paiknemisel on lahenduse aluseks põhjaküljes olemasoleva Uusmäe põik maaüksuse ja lõunaküljes olemasoleva Uusmäe põik L1 maaüksuse piirid.

Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule on planeeritava korterelamumaa koormusindeks 200 ehk üks korter planeeritava kinnistu 200 m² kohta.

Kruusivälja kinnistule on planeeritud kokku 111 korterit, kõigi planeeritavate elamumaa kruntide koormusindeks on 200.

Planeeritud korterid jagunevad kruntidel järgnevalt:

- pos 1 suurusega 8403 m² on planeeritud 42 korterit;
- pos 2 suurusega 4602 m² on planeeritud 23 korterit;
- pos 3 suurusega 9203 m² on planeeritud 46 korterit.

Detailplaneeringuga moodustatavate hoonestusõigusega kruntide keskossa on planeeritud nelja elukorruse ja ühe keldrikorrusega sarnase plaanilahendusega korterelamud ning vajadusel kõigile elamutele kaks abihoonet (autode või jalgrataste varjualused). Vasakpoolsele ja parempoolsele elamukrundile (põhijoonisel vastavalt krundid pos nr 1 ja 3) võib rajada ka kahe elamu asemel ühe suurema korterelamu, mille puhul summaarne korterite arv ja arhitektuurinõuded krundil jäävad samaks (ehituslune pind, korruselisus ja lubatud katuseharja kõrgus).

Kruusivälja mü läbiva olemasoleva keskpinge õhuliini kaitsevöönd on 10m trassi teljest mõlemale poole. Planeeringu lahenduses on elamute paigutusel arvestatud Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 400225, 07.02.2022.a vastavalt olemasoleva keskpinge õhuliini demonteerimisega ja asendamisega maakaabliga, mis kulgeb Uusmäe põik tänava teemaal.

Planeeritav hoonestusala on moodustatavate kruntide omavahelistel piiridel 4m kaugusel krundi piirist.

Lääneservas on krundi pos nr 1 abihoonete hoonestusala piir Traani tee (riigitee 11342 Saku-Tõdva tee) kaitsevöönd, mille ulatus on 30m äärmisest sõiduraja servast ning eluhoonete hoonestusala piir 45m äärmise sõiduraja servast.

Idaservas on krundi pos nr 3 eluhoonete hoonestusala piiriks Saku gaasijaotusjaama gaasitorustiku läbipuhkeküünla 50m kaitsevöönd ning Uusmäe tn 12 asuva Uusmäe elamukvartali reoveepumpla 20m kaitsevöönd. Abihoonete hoonestusala piiriks krundil pos nr 3 on 4m krundi piirist või gaasijaotusjaama piirdeaia 10m kaitsevöönd.

Kruusivälja maaüksusest kagus asuva Saku gaasijaotusjaama piiranguvöönd on 10m jaama piirdeaiast. Selles alas on igasugune ehitustegevus keelatud, välja arvatud gaasivõrkude ehitus.

Saku valla kohalike teede/tänavate (Uusmäe põik tänav ja Uusmäe tänav Teetammi maaüksusel) kaitsevöönd on 10m teekatte servast, mis määrab lubatava hoonestusala, kuid ei piira teede ja parklate rajamist.

Tallinn-Lelle raudteel on 30m kaitsevöönd raudtee äärmisest rööpast.

Planeeritavate korterelamute suurim lubatud maapealsete korruste arv on 4, maa-aluste korruste arv 1 ning hoonete suurim lubatud kõrgus elamute katuseharja peale 14,0 m. Abihoonete suurim lubatud kõrgus on 5,0m.

Kruusivälja mü planeeritavad hooned on paralleelsed või risti planeeritava Uusmäe põik tänavaga, hoonete katuse kaldenurk 0-15° ning korterelamute tulepüsivusklass minimaalselt TP2.

Uute hoonete projekteerimisel järgitakse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi. Uute elamute arhitektuur peab sobituma kahe naaberplaneeringuga varasemalt välja ehitatud ja projekteeritud elamutega.

Korterelamute arhitektuur on modernses laadis. Hoonemahtude liigendatus ning eenduvad rõdublokid lisavad vaheldusrikkust. Elamutel ja abihoonetel peab olema sarnane arhitektuurne stiil.

Hoonete välisviimistluses kasutada kvaliteetseid materjale, mis ei sisaldaks terviseriskiga komponente.

Korterelamute sissepääsud on hoonete ida- või põhjaküljel, võimaldades valdavalt lõunakaarde suunatud korteritele rohkem valgust, kõikidele korteritele on tagatud normikohane insolatsioon.

Hoonete energiatõhususe suurendamiseks on võimalik katustele ja vajadusel päikesepoolsetele fassaadidele paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel fassaadidele lahendatakse paneelide paigutus hoonete ehitusloa taotlemisel eelprojektide koosseisus fassaadielementidena, millega tagatakse lahenduse terviklikus.

Lisaks elamutele ja abihoonetele on põhijoonisel kajastatud võimalikud mängu-, spordi ja puhkealad koos pinkide, prügikastide ning täiendava madal- ja kõrghaljastusega. Hoonete ehitusprojektide koosseisus esitada ka täpsemalt projekteeritava haljastuse ja väliruumi projektid. Ehitusprojekti koostamisel kaasata pädev maastikuarhitekt, kes lahendab hoonetevahelise ruumi, uushaljastuse ja mänguväljakute osa.

Uushaljastuse rajamisel arvestada olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude asukohaga.

Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule peab planeeritavast alast minimaalselt 20% olema avalik ja ühiselt kasutatav ruum. Käesolevas planeeringus ei ole elamute territooriumid aedadega piiratud ning kogu elamutest ja parklatest ülejäänud ala on ühiselt kasutatav avalik ruum ning alale on kõnniteede kõrvale planeeritud avalikult kasutatavad mängu-, spordi- ja puhkealad.

4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Sõidukite juurdepääs planeeritavale alale korterelamumaa kruntidele hakkab toimuma Uusmäe tänavalt (Teetammi maaüksuselt) ja perspektiivse Uusmäe põik tänava pikenduse kaudu, mis pikendatakse ka vastavalt varasemale Allika mü detailplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 22.06.2021 korraldusega nr 381) kuni Sooteeni. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ juurdepääsude tehniliste omaduste Tabelile 4.3 on Uusmäe tee kõrvaltänavana omadustele vastav ja Uusmäe põik on kvartalisisene tänav.

Planeeritava ala kõrvaltänavate projektkiirus on 50 km/h, kvartalisiseste tänavate projektkiirus on 30 km/h, korterelamute kruntide parklate alal 20 km/h. Parklatest väljasõitudele paigutatakse liiklusmärgid LM221 Anna teed.

Kõnniteede ristumised sõiduteedega projekteerida liikluse rahustamiseks künnisele, tähistatakse asfaltkattele valge kulumiskindla värviga värvitud ülekäiguradadega teekattemärgis TM945 „vöötrada“ ja künnise teekattemärgis TM977 „künnis“, mõlemal pool

liiklusmärkidega LM543 ja LM544 „ülekäigurada“ ning torumärkidega LM688a ja LM688b „künnis“.

Parklatest väljasõitudel on tagatud normikohased nähtavuskolmnurgad 5x100m.

Varasemalt on lähipiirkonnas välja ehitatud asfaltkattega kergliiklusteed paralleelselt Traani teega (11342 Saku-Tõdva teega) ja Tallinn-Lelle raudteega ning varasemalt on planeeritud kergliiklusteed, mis ühendavad neid kahte omavahel, üks tee paikneb Uusmäe elamukvartali lõunaservas ja teine Sootee lõunaservas.

Jalakäijatele juurdepääsuks Kruusivälja maaüksusele on planeeritud uus 3m laiune asfaltkattega kergliiklustee perspektiivse Uusmäe põik tänava äärde.

Kruusivälja kinnistule on planeeritud ka põhja-lõunasuunaliselt läbivad 2m laiused asfaltkattega kõnniteed, mis ühendavad omavahel ka varem planeeritud Kruusiväljast põhja- ja lõunaküljel maaüksuste kõnniteed ning võimaldavad perspektiivselt jalakäijatel Kruusivälja kinnistut läbida ja minna Sooteele bussipeatusesse.

Traani tee servas kulgevale olemasolevale asfaltkattega kõnniteele antakse peale detailplaneeringu kehtestamist tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Saku valla kasuks selle omamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks.

Sõidukite parkimine toimub elamumaa aladel omal krundil.

Autode parkimiskohad on paigutatud hoonetest võimalikult kaugemale kruntide servadesse, parklatele juurdepääsud lähtuvad Uusmäe tänavalt (Teetammi kinnistult) ja Uusmäe põik tänavalt.

Igale korterile on planeeritud keskmiselt 1,45 autokohta, lahenduse aluseks on EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 1 parkimismormatiivid ning arvestus, et kuni $\frac{3}{4}$ korteritest on 3-või enamatoalised ja $\frac{1}{4}$ 2-toalised.

Planeeritud on kokku 111 korterit ja EVS843:2016 vastavalt 161 parkimiskohta. Lisaks on planeeritud avalikuks kasutamiseks külalistele 5 parkimiskohta iga korterelamu kohta, kokku 25 kohta. Seega koos külaliste parkimiskohtadega on planeeritud alale kokku 186 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoonete projekteerimise faasis vastavalt projekteeritavate elamute korterite tubade arvule vastavale parkimiskohtade projekteerimismäärle. Parklate projekteerimisel arvestada ruumi elektriautode laadimistaristule ja arvestada selleks vajaliku elektrivõimsusega.

Elanike jalgrataste parkimine on ette nähtud lahendada hoonete siseselt panipaikades, elamute projektis lahendada panipaigad piisavalt suured rataste mahutamiseks. Samuti on jalgrataste parkimise võimaldamiseks iga elamu juurde planeeritud 24-kohalised katusega jalgrattahoidjad.

Planeeritava krundi nr 1 elamute maa-alused prügimahutid on planeeritud Uusmäe põik tänava äärde, sest parkla-alale paigutades oleks vajalik prügiautodel parklast välja tagurdada. Uusmäe põik tänava kõrvale on planeeritud eristuva betoonkivikattega plats ning tänava äärde peatumistasku prügimahutite tühjendamiseks teenindavale transpordile. Kruntide nr 2 ja 3 maa-alused prügimahutid on planeeritud parkla aladele, sest seal on võimalik prügiautol ümber pöörata parkla alal. Täpsem mahutite paiknemine ja sügavus lahendatakse eelprojekti staadiumis, arvestades pinnavee taset suurvee perioodil.

Planeeritav ala külgneb Traani teega (riigiteega 11342 Saku – Tõdva km 1,26-1,36). Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on ca 7400 autot/ööpäevas. Tee kaitsevöönd on 30m tee äärmise sõiduraja servast. Elamukrundi pos.1 parkla ehitusprojekt, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” magistraalide tehniliste omaduste Tabelile 4.2 on Traani tee jaotusmagistraali omadustele vastav.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega 11342 Saku-Tõdva tee (Traani tee), on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Varasemalt (17.10.2017.a.) on sama piirkonna ja sama riigitee kohta teostatud liiklusräst põhjustatud müratasemete hindamine Kruusivälja põhjapoolse naaberkinnistu (detailplaneeringu ajal Karlsoni mü) alal, Akukon Oy Eesti filiaal töö nr. 170809-1-A 17.10.2017.a.).

Mürahinnang on näidanud, et ka 2036.a. prognoosi järgi kasvanud keskmise liikluskoormuse juures, milleks on kuni 10700 autot/ööpäevas, ei ületa hinnatud perspektiivne müratase Keskkonnaministri 16.12.2016 määruuses nr 71 lubatud müra normtasemeid. Hinnatud perspektiivne müratase Traani tee poole suunatud hoonete väliskülgedel võib 2036.a. päeval ulatuda maksimaalselt kuni 58 dB, samas on määruusega lubatud piirväärtus teepoolsetel külgedel päeval 65 dB ja öösel 60 dB.

Traani teest tulenev liiklusräst, vibratsioon ja õhusaaste ei ületa tüüpilisest jaotusmagistraalst tulenevaid häiringuid. Nende häiringute leevendamiseks on detailplaneeringus rakendatud täiendavalt järgmisi meetmeid:

- 1) Elamukrundil pos. 1 projekteerida korterelamute välispiirded Traani tee poole suunatud külgedel õhumüratakistusega vähemalt 35 dB ning teistel külgedel ja teistel kruntidel (pos. 2 ja 3) õhumüratakistusega vähemalt 30 dB.
- 2) Elamukrundil pos. 1 on eluhoonete hoonetusala piir nihutatud Traani teest kaugemale, selliselt, et riigitee poole suunatud korterelamute välisseinad jäävad tee servast vähemalt ca 45 meetri kaugusele, seega jäävad korterelamud täielikult välja riigitee teekaitsevööndist (30 m tee servast).
- 3) Elamukrundil pos. 1 eluhoonete ja Traani tee vahelisel alal on planeeritud parkla ning parklat riigiteest ja kergliiklusteest eraldav kõrghaljastus, kus põhilise leevendusmeetmena nähakse ette pidev hekk.

Käesoleva detailplaneeringu kooskõlastamise käigus esitas Transpordiamet ettepaneku ühendada elamukrundi pos.1 parkla kõnnitee Traani tee kergliiklusteega. Nimetatud ettepanek ei ole detailplaneeringu põhimõttelist lahendust muutev ja sellise võimaliku täiendava kõnnitee lõigu paiknemine ja vajadus tuleb lahendada nimetatud parkla ehitusprojektis, mis tuleb kooskõlastada täiendavalt Transpordiametiga.

5. TEHNOVÕRGUD

Uusehituseks vajalikud tehnovõrgud planeeritaval kinnistul hetkel puuduvad ning lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Kruusivälja kinnistut läbivad ala keskel keskpinge õhuliin, idaservas B-kategooria gaasitrass ja madalpingekaabel, lääneservas side- ja madalpinge trassid.

Uusmäe põik tänaval, Uusmäe põik 3 ja Uusmäe tn 12 kinnistutel on välja ehitatud ühisveevarustuse- ja kanalisatsioonitrassid, sajuvee- ja kaugküttetrassid, side- ja elektrivarustus. Uusmäe tänaval (Teetammi maaüksusel) ja Sooteel on välja ehitatud ühisveevarustuse- ja survekanalisatsiooni magistraaltrassid.

5.1. VEEVARUSTUS

Lahendatud vastavalt AS Saku Maja tehnilised tingimused detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse projekteerimiseks nr ET-10322 13.04.2022.a.

AS Saku Maja poolt tagatavad maksimaalsed teenuste mahud DP alale on:

Veetarve: $Q=1050 \text{ m}^3/\text{kuus}$; $Q_d=35,0 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_h=4,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

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

Planeeringuga on ette nähtud piirkonna veetrasside ringistamine piki Uusmäe põik tänavat de160 veetorustikuga. Magistraaltrassist on planeeritud liitumistrassid korterelamutele.

Veetorustik paigaldatakse 1,8m sügavusele maapinnast ettevalmistatud peenkillustik- või liivalusele ja kaetakse liivaga. Torustiku külge kinnitada signaalkaabel ning trassi kohale ca 0,3m kõrgusele paigaldatakse märkelint.

DP ala igale moodustatavale hoonestatavale kinnistule näha ette üks liitumispunkt ühisveevärgiga avalikult kasutatavale maale kuni 1 meetri kaugusele kinnistust väljapoole. Liitumispunktiks rajatakse maakraan koos reguleeritava spindlipikenduse ja kapega. Veetorustiku ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt, millega täpsustatakse ka liitumispunktide täpsem asukoht.

Kogu planeeritav veetorustik (v.a kinnistu sisesed veetorustikud) anda üle AS-le Saku Maja ja planeeritava veetorustiku tarbeks (v.a kinnistu sisesed torustikud koos selle oluliste osadega) näha ette AS Saku Maja kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus ühisveevärgi torustike omamiseks, kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ühisveevärgi torustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamiseks.

Tuletõrjehulk 10 l/s kolme tunni jooksul on tagatud olemasolevatest ühisveevarustuse trassist varem rajatud tuletõrjehüdrantidest Uusmäe põik tänaval ja Uusmäe tn 12 kinnistul ning uuest planeeritavast ühisveevarustuse trassist Uusmäe põik tänaval Kruusivälja koosseisus planeeritud tuletõrjehüdrandist.

Hüdrandid tagavad tuletõrjemeeskonnale planeeritavatesse hoonetesse maksimaalse sisenemistee pikkuse <150m.

5.2. REOVEE KANALISATSIOON

Lahendatud vastavalt AS Saku Maja tehnilised tingimused detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse projekteerimiseks nr ET-10322 13.04.2022.a.

AS Saku Maja poolt tagatavad maksimaalsed teenuste mahud DP alale on:

Kanaliseerimine: $Q=1050 \text{ m}^3/\text{kuus}$; $Q_d=35,0 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_h=4,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Arvestuslik tarbimine on 120 l/d inimese kohta. Vastavalt Saku Maja AS tarbimisinfole on Saku aleviku keskmine tarbimine 84 l/d. Arvestuslikult võib eeldada, et keskmiselt elab ühes korteris 2,5 inimest ehk planeeritavas 111 korteris kokku ca 280 inimest, kelle ööpäevane heitvee arvestuslik äravool ei ületa kokku $Q_{dmax}=33,6 \text{ m}^3/\text{d}$, mis on väiksem kui AS Saku Maja tagatav ööpäevane teenuse maht 35 m³/d.

Eeldusel, et korterid on varustatud vannidega ning pooled korterid on 2-toalised ja pooled 3-toalised ja lähtudes keskmisest detailiseeritud veetarbimisest (tabel B.2 EVS 835:2022), on keskmine ööpäevane veetarbimine 23,6 m³/d ja keskmine tunnivoolum 0,98 m³/h. Arvestades maksimaalse ööpäeva ja maksimaalse tunni ebaühtlustegureid ning elanike arvu (vastavalt EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisnorm p. 6.2.1, tabel 1) tuleb reovee maksimaalne tunnivoolum 4,0 m³/h.

Korterite toalisus ja vastavalt ka elanike keskmine arv korteri kohta ning korterite varustus vannidega või duššidega ja sellest tulenev reovee arvestuslik maksimaalne tunnivoolum hulk täpsustub ehitusprojekteerimise (eelprojekti) faasis. Kui DP alalt on vajalik ära juhtida reovett suurema maksimaalse tunnivoolumhulgaga kui 4,0 m³/h, siis nimetatud kogust arvestuslikult ületav reovee kogus juhtida AS Saku Maja tehniliste tingimuste nr ET-10322 13.04.2022.a. Lisas 1 toodud planeeritavasse reoveepumplasse asukohaga Uusmäe tn 18, Kasemetsa küla (KÜ 71901:001:0467).

Planeeritavate Kruusivälja vasakpoolse ja keskmise elamukrundi (pos 1 ja pos 2) reovesi juhitakse isevoolelt Uusmäe põik tänaval olemasolevasse kanalisatsioonitrassi ning parempoolse elamukrundi (pos 3) reovesi isevoolelt Uusmäe tn 12 olemasolevasse kanalisatsioonitrassi ja sealt edasi Uusmäe tn 12 krundil olemasolevasse reoveepumplasse, kust see pumbatakse varasemalt rajatud AS Saku Maja survekanalisatsioonitorustikku.

Planeeritud reoveetorustik rajatakse elamutest pumplani plasttorudest de160 ringjäikusega SN8 kaldega $i=0,006...0,01$ ja teleskoopsetest PEH plastist kanalisatsioonikaevudest, trassi vahekaevud d400/315mm ning trassi lõpukaev d560/500mm. Kanalisatsioonitorustik paigaldatakse 0,8...1,8m sügavusele maapinnast ettevalmistatud liiv- või peenküllustikust alusele ja kaetakse liivaga. Kui torustiku lae ja maapinna vahe on väiksem kui 0,8m, kasutada eelisoleeritud kanalisatsioonitorusid trassi külmumise vältimiseks.

Iga moodustatava elamumaa kinnistu tarbeks on ette nähtud üks liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga avalikult kasutatavale maale kuni 1 meetri kaugusele kinnistust väljapoole.

Kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt, millega täpsustatakse ka liitumispunktide asukoht.

Kogu planeeritav kanalisatsioonitorustik (v.a kinnistu sisesed torustikud) anda üle AS-le Saku Maja ja planeeritava torustiku tarbeks (v.a kinnistu sisesed torustikud koos selle oluliste osadega) näha ette AS Saku Maja kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus ühisveevärgi torustike omamiseks, kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ühisveevärgi torustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspuateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamiseks.

5.3 SAJUVEE KANALISATSIOON

Lahendatud vastavalt AS Saku Maja tehnilised tingimused detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse projekteerimiseks nr ET-10322 13.04.2022.a.

Planeeritud hoonete katustelt tulevad sajuveed immutatakse omal kinnistul haljasaladel. Sissesõiduteedelt ja parklatest tulevad sajuveed juhitakse Kruusivälja kinnistut läbivasse planeeritud sajuveetorustikku.

Kõnniteede sajuvesi juhitakse kalletega haljasaladele ja immutatakse pinnasesse omal kinnistul.

Üle 50 sõidukikohaga parklatele on kohustuslik ning vastavalt Saku valla uuele üldplaneeringule (vastu võetud Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8) alates 20 parkimiskohast soovituslik paigaldada õli- ja liivapüüdurid enne sajuvee loodusesse juhtimist. Kruusivälja kõikide planeeritavate parklate sajuveed kogutakse kokku restkaevudega ja juhitakse läbi möödavooluga õlipüüduri nt Fertil ENS 10/30 ning sealt edasi sajuveetorustikku.

Restkaevud planeeritavatel kinnistutel parklates projekteerida min 0,7m settepesaga plastkaevud. Planeeritud sajuveetorustik rajatakse plasttorudest de200 ringjäikusega SN8

kaldega $i=0,005...0,04$ ja teleskoopsetest PEH plastist kanalisatsioonikaevudest, trassi vahekaevud $\varnothing 400/315\text{mm}$ ning trassi lõpukaevud $\varnothing 560/500\text{mm}$.

Sajuvee kanalisatsioonitrassi ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt.

Planeeritava sajuvee kanalisatsioonitrassi rajamiseks seatakse planeeritavatele kruntidele isiklik kasutusõigus AS Saku Maja kasuks min 2m trassi teljest mõlemale poole.

Kruusivälja kinnistu idaserva läbib AS Gaasivõrk B-kategooria gaasijaotustorustik, millega ristub planeeritav sajuveetorustik.

Täpsem parkla ja sajuveetrassi paiknemine lahendatakse korterelamute projekteerimise staadiumis. Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on antud võimalik lahendus, kuidas sajuveetrass ja olemasolev gaasitrass ristuvad. Arvestades, et planeeritava parkla katte pind on ca 0,8m kõrgem olemasolevast maapinnast, siis sajuveetrass jääb gaasitrassist kõrgemale, tagades nõutava minimaalse ristikuja trasside vahel.

Projekteerimise staadiumis taotleda AS Gaasivõrgult täiendavad tehnilised tingimused parkla ja gaasitrassiga ristumise projekteerimiseks.

AS Maa ja Vesi poolt koostati 19. oktoober 2020.a eksperthinnang Saku valla Kasemetsa küla Allika mü detailplaneeringu alalt sademetevee ärajuhtimisest, mis teises osas arvestas ka perspektiivsete korterelamute alalt (sh Kruusivälja, Liina, Liana ja Uus-Kopli maaüksused). Sademetevee ärajuhtimisel eelvooluks oleva raudteetammi ja kergliiklustee truupidest läbi tuleb ehitusprojekti koostamisel parklate sajuvee loodusesse voolamise aja pikendamiseks rajada enne puhastit suurema läbimõõduga kogumistorustik ning väljuva toru läbimõõt vähendada de110. Selline lahendus vähendaks hoovihma puhul raudteetammi ja sellega paralleelse kergliiklustee aluste truupide võimalikku ülepaisutust.

Samuti laiendada raudteega paralleelselt kulgeva kuivenduskraavi laiust ja puhastada see ala võsast, et tekitada hoovihma puhuks suurema vee kogumise ala ja sellega vähendada raudtee ja sellega paralleelse kergliiklusteega ristuvate truupide koormust.

5.4 ELEKTRIVARUSTUS

Lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 400225, 07.02.2022.a.

Planeeritakse Kruusivälja kinnistut läbiv olemasolev keskpinge õhuliin likvideerida ja rajada uus keskpinge maakaabelliin piki Uusmäe põik tänavat.

Varasemalt on Kruusiväljast lõunas paiknevale Allika kinnistule detailplaneeringuga (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 22.06.2021.a korraldusega nr 381) ette nähtud Uusmäe põik tänav aärde alajaam, mida käesoleva hetkel veel ei ole rajatud. Kruusivälja kinnistule on planeeritud samuti uus alajaam Uusmäe põik tänav aärde, millest rajatakse keskpingekaablitega ühendus varasema Allika mü alajaamani ning Uusmäe põik 3 paiknevate keskpingekaabliteni. Alajaamast näha ette uutele elamutele eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Hoonete ja rajatiste elektrivarustuseks planeeritakse sõiduteede, parklate või kõnniteede kõrvale 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrikaablite kaitsetsoonidesse ei tohi projekteerida teisi kommunikatsioone, v.a. vajalikud ristumised teiste kommunikatsioonidega.

Korterelamute parklatele planeeritakse elektriautode laadimiseks mõeldud juhtmetaristu.

Korterelamute peakaitsme suuruse valik toimub ehitusprojektide koostamise staadiumis.

Planeeritavatel kortermajadel on arvestuslik elektrivõimsus ühe maja kohta ca 90 kW.

Planeeritava alajaama ja trasside rajamisel planeeritavatele kruntidele on vajalik trassidele isikliku kasutusõiguse seadmine Elektrilevi OÜ kasuks.

5.5 SIDEVARUSTUS

Lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 36232267, 28.02.2022.a.

Detailplaneeringu ala põhjaservas paiknevad Telia sidetrassid.

Sideühenduseks planeeritud 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass alates Uusmäe põik tänaval olemasolevast sidekaevust KLSKU-261.

Sidekanalisatsiooniga liitumine on võimalik läbi kolmandale isikule kuuluva sidekanalisatsiooni Uusmäe põik 6 kinnistu juures (vt tehniliste tingimuste Lisa 1 sidekaev KLSKU-261). Liitumistingimused ja tehniline lahendus leppida kokku sidekanalisatsiooni omanikuga. Optiliste sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Korterimajadele näha ette individuaalsed 100mm läbimõõduga 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 kaitsetoru seinapaksusega 4,8 mm.

Olemasolevad siderajatised ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse alla. Projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali kaudu.

[\(https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/\)](https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/)

5.6 SOOJARVASTUS JA ENERGIATÕHUSUS

Lahendatud vastavalt AS Saku Maja soojusvarustuse tehnilistele tingimustele 13.04.2022.a.

Planeeritav piirkond kuulub Saku valla üldplaneeringu järgi Saku aleviku kaugküttepiirkonda.

Piirkonnas on ehitatud välja Saku Maja AS-ile kuuluv kaugküttetorustik 2xDN150/280 alates Uusmäe tänavast kuni Kruusivälja kinnistuni. Vastavalt nimetatud kaugküttetorustiku

teostusjoonistele asuvad Kruusiväljamäeüksusel põhjapoolse piiri läheduses kaks perspektiivset ühenduskohta ÜK3 (2xDN100(114.3)/225x3.6) ja ÜK4 (2xDN150(168.3)/280x4.0). Samuti on varasemalt planeeritud Kruusiväljast lõunas asuva Allika mü detailplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 22.06.2021.a korraldusega nr 381) koosseisus perspektiivne kaugküttetrasside koridor, mis läbib ka Kruusivälja kinnistut.

Planeeritavad korterelamud tuleb projekteerida ja ehitada madalenergiahoonetena. See toob kaasa vajaduse kasutada korterelamutes tõhusa soojustagastusega ventilatsioonisüsteeme, madala soojuslähivusega külmasildadeta ja väikse õhulekkearvuga piirdekonstruktsioone. Maksimaalse soojuskoormuse vähendamiseks ja ööpäevase soojustarbimise koormusgraafiku tasandamiseks tuleb tarbevee soojendamine korterelamutes lahendada mahtveesoojendite abil.

Planeeritavate korterelamute maksimaalne soojuskoormus välistemperatuuril -22°C ühe korterelamu kohta mahtveesoojenditega varustatult on planeeritud:

- kütteks ja ventilatsiooniks ca 40 kW;
- vee soojendamiseks ca 50 kW;
- Kokku ca 90 kW.

Seega summaarne maksimaalne soojuskoormus Kruusivälja kinnistul planeeritaval viiel korterimajal kokku on ca 450 kW. Hoonete liitumispunktide täpsem asukoht ja maksimaalne soojuskoormus täpsustub korterelamute ehitusprojektidega.

Liitumine kaugküttetorustikuga toimub vastavalt AS Saku Maja väljastatavatele täpsustatud tehnilistele tingimustele.

Hooned ühendada soojusvõrku sõltumatu ühendusskeemiga. Maksimaalne rõhk primaarpoole seadmetel 6 bar, proovirõhk 10 bar. Liitumispunktist kaugeima hoone peale- ja tagasivoolutorule paigaldada vesilukuga manomeetrid (1/2" keermega ja Ø100 mm). Hoonete soojasõlmede projekteerimisel lähtuda EJKÜ juhiseist „Soojussõlmed. Juhised ja eeskirjad. IV täiendatud trükk märts 2019“.

Soojaarvesti annab AS Saku Maja. Soojaarvesti paigaldada keermestatud muhvidega ja sulgarmatuuri vahele. Soojaarvestile tagada vaba juurdepääs (vaba kuja vähemalt 80 cm).

Elamute katustele ja lõunapoolsetele fassaadidele võib paigaldada päikesepaneelid täiendava elektrienergia tootmiseks ja seeläbi vähendada hoonete energiatõhususarvu ning täita liginullenergiahoone nõuded.

5.7 GAASIJAOTUSJAAMA NING D-KAT GAASITRASSI KAITSEVÖÖND

Kruusivälja kinnistu idaserva läbib AS Gaasivõrk B-kategooria gaasijaotustorustik, millega ristub planeeritava parkla sajuveetorustik.

Täpsem sajuveetrassi ning parkla paiknemine ja selle vertikaalplaneerimine lahendatakse korterelamute projekteerimise staadiumis. Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on antud võimalik lahendus, kuidas sajuveetrass ja olemasolev gaasitrass ristuvad. Arvestades, et planeeritava parkla katte pind on ca 0,8m kõrgem olemasolevast maapinnast, siis sajuveetrass jääb gaasitrassist kõrgemale, tagades nõutava minimaalse ristikuja trasside vahel.

Projekteerimise staadiumis taotleda AS Gaasivõrgult täiendavad tehnilised tingimused parkla ja gaasitrassiga ristumise projekteerimiseks.

Planeeringuala idaservas Soo tee 3//5 kinnistul ning Saku gaasijaotusjaam kinnistul paikneb AS Eleringi Saku gaasijaotusjaam ja Saku harutorustik D-kat. DN150mm ja selle juurde kuulub andmesidekaabel (siin ja edaspidi kui Gaasitorustik). Gaasitorustiku juurde kuulub omakorda talitlusliku osana anoodkaabel.

D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 3m gaasitorustiku teljest mõlemale poole ning B-kategooria gaasitorustiku, andmesidekaabli ja anoodkaabli kaitsevööndi ulatus on 1m trassi teljest mõlemale poole.

D-kategooria gaasitorustiku ohutuskuja on 25m gaasitorustiku teljest mõlemale poole. Ohutuskuja on Gaasitorustiku ja ehitise vahekaugus ohutuse tagamiseks ning on määratud vastavalt standardile EVS 884. Elamud ei tohi paikneda Gaasitorustiku ohutuskujas.

Lisaks paikneb vahetult planeeringu ala kõrval Elering AS omanduses olev Saku gaasijaotusjaam, mis on D-kategooria gaasipaigaldis (siin ja edaspidi kui Gaasipaigaldis). Gaasipaigaldise kaitsevööndi ulatus on 10 m mõõdetuna piirdeaiast.

Gaasipaigaldise vähim kaugus ükskõik millisest ehitisest, kus võivad asuda inimesed, peab olema vähemalt 50 m ja on edaspidi viidatud kui Gaasipaigaldise ehituskeelu ala (kooskõlas standardi EVS 884 p 13.2).

Gaasipaigaldise territooriumil asuva ventileerimise torustiku ehk läbipuhkeküünla vähim kaugus ükskõik millisest hoonest, mis ei ole seotud Gaasitorustikuga peab olema 50 m (kooskõlas standardi EVS 884 p 7.9). AS Eleringiga on planeeringulahendus kooskõlastatud ning läbipuhkeküünla 50m kaitsevööndis ei ole lubatud ehitised, kus võivad asuda inimesed, aga on lubatud muud rajatised sarnaselt varem koostatud Karlsoni kinnistu detailplaneeringu (Uusmäe tn 12 krundi) rajatised, Allika kinnistu detailplaneeringu (Soo tee 3//5 krundi) rajatised ning Uusmäe tänava (Teetammi kinnistu) rajatised.

Kaitsevööndis on keelatud:

- O ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- O ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- O takistada ehitisele juurdepääsu;
- O takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest
- O tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- O takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- O muud seaduses sätestatud tegevused (EhS § 70 lg 2).

Kõik ehitusprojektid, mis hõlmavad Gaasitorustiku (sh andmesidekaabel ja anoodkaabel) ning Gaasipaigaldise ehituskeelu ala, tuleb Elering AS-iga kooskõlastada ja koostada (Gaasitorustiku puudutavas osas) vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele.

D-kat gaasitorustiku kaitsevööndis tohib rasketehnikaga liikuda, muuhulgas seda ületada, ainult Eleringi kirjaliku kooskõlastuse alusel. Elering võib kaitsevööndis liikumiseks kehtestada erinõuded.

Puude ja põõsaste istutamine ja kasvatamine ei ole D-kat gaasitorustiku kaitsevööndis lubatud.

Eluhoonete ventilatsioonisüsteemide projekteerimisel hinnata ja arvestada gaasijaotusjaamast hooldustööde käigus lekkida võiva maagaasi lõhna võimaliku levikuga ja selle sattumise minimeerimisega elamute ventilatsioonisüsteemidesse.

6. KESKKONNAKAITSE

Planeeritud on 4-korruselised korterelamud koos abihoonetega, planeeritava tegevusega ei kaasne keskkonnale ohtlikke jäätmete või muude tagajärgede teket.

Haljastuses tuleks istutada planeeritavate elamute ja teede vahele kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke, hoonete ehitusprojektide koosseisus esitada ka täpsemalt projekteeritava haljastuse ja väliruumi projekt.

Planeeritavate hoonete katustelt ja teedelt tulev sajuvesi immutatakse omadel kruntidel haljasaladele.

Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehooldusekirjale. Kortermajade juurde planeeritakse maa-alused prügimahutid. Hoonete ja parklate ehitusprojektides tuleb ära näidata mahutite asukohad, et jäätmete liigiti kogumine oleks tagatud. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi, klaasi ja biojätmete liigiti kogumisega.

Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

Negatiivseid keskkonnamõjusid ei ole detailplaneeringu realiseerimisel oodata. Ehitusstaadiumis ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsemeetmetest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel vastutab Ehituse Töövõtja vastavalt Eesti Vabariigis kehtivaile seadustele ja nõuetele ning Tellija poolt esitatud juhiste. Rangelt keelatud on matta ehitusjäätmeid või neid põletada.

Ehitustöödel väljakaevatav haljastuseks sobiv pinnas planeeritakse maaomanikuga kokkuleppel samal kinnistul, haljastamiseks mittesobiv pinnas utiliseeritakse vastavalt Saku valla jäätmekäitluse nõuetele.

Ehituse käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning anda üle ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele.

7. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tuleohutusabinõude planeerimisel on võetud aluseks Siseministeriumi määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (vastu võetud 30.03.2017, kehtiv redaktsioon 23.02.2021 nr 6), Eesti standardid EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus“, EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass (tuleohutusklass) on TP2.

Suurim lubatud maapealsete korruste arv on 4, lisaks lubatud kuni üks maa-alune korrus ning hoonete suurim lubatud kõrgus elamute katuseharja peale 14,0 m.

Tuletõrjeveehulk 10 l/s kolme tunni jooksul on tagatud AS Saku Maja poolt ühisveevarustuse trassist olemasolevatest ja planeeritud tuletõrjeveehüdrantidest. Hüdrandid paiknevad Uusmäe põik tänavamaal sõidutee ning krundipiiri vahelisel haljasalal, samuti Uusmäe tn 12 kinnistul ja hüdrandid tagavad tuletõrjemeeskonnale planeeritavatesse hoonetesse maksimaalse sisenemistee pikkuse <150m.

Täpsem tuletõrjevee lahendus ja hüdrantide asukoht sõltub planeeringuala täpsemast hoonete ja sissesõiduteede asukohast, mis täpsustub projekteerimise faasis.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud võimalikud hoonestusalad, mis arvestavad tulekaitse normidega ja hoonete vaheliste kujadega. Tagatud on minimaalselt 8m kujad planeeritavate hoonete vahel.

Tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritavale alale ja hoonetele on hea, ligipääs alale on tagatud olemasolevatelt ja planeeritud teedelt.

Krundile hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuletõrjetehnika juurdepääsu vajadusega rajatavatele hoonetele. Piirdeaedu ei ole alale planeeritud.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

Aluseks on EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Vastavalt standardile vähendavad kuriteooriske piirkonnas:

- naabrivalve
- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid
- turvalukkudega turvauks
- kindla lukustusega garaaž
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid ja klaasid
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus, videovalve
- kinnistuisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile

9. TEHNILISED NÄITAJAD

KRUUSIVÄLJA mü	71801:005:0360
PLANEERITAVA KINNISTU SUURUS	23524 m ²
PLANEERITUD KORTERELAMUTE ARV	5
PLANEERITUD KORTERITE ARV KOKKU	111
MAX MAAPEALNE KORRUSELISUS	4
MAX MAA-ALUNE KORRUSELISUS	1
MAX ELAMU KATUSEHARJA KÕRGUS	14,0 m
KATUSE KALDENURK	0-15°

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub huvitatud isiku poolt planeeringu lahenduse elluviimine järgneva tegevuskava alusel:

- I etapp – tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine; tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine; moodustatavatele kruntidele vajalike isiklike kasutusõiguste seadmine planeeritud trassidele, juurdepääsuteedele ja Traani tee äärsele kõnniteele;
- II etapp – tehnovõrkude ja juurdepääsuteede väljaehitamine, kasutuslubade taotlemine ja väljastamine;
- III etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks; Uusmäe põik transpordimaa katastriüksus (planeeringus pos 4) antakse tasuta üle Saku vallale avalikuks kasutamiseks;
- IV etapp – hoonete ja koos nendega abihoonete, puhke- ja mänguväljakute ning haljastuse ehitamiseks ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- V etapp – hoonete ja koos nendega abihoonete, puhke- ja mänguväljakute ning haljastuse ehitamine, kasutuslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui planeeringuga kavandatavad puhke- ja mänguväljakud on välja ehitatud ja kasutusloa saanud.

Koostas: Ants Uus
/allkirjastatud digitaalselt/

Arhitekt: Lennart Korjus
/allkirjastatud digitaalselt/