

VAHTRA GRUPP OÜ



**SAKU VALD ÜKSNURME KÜLA
KALJUMETSA KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:	DP 151-21
TELLIJA	Saku Vallavalitsus Juubelitammede tee 15 Saku alevik Saku vald 75501 registrikood 75019738
HUVITATUD ISIK	Lembit Makstin
PLANEERIJA:	Vahtra Grupp Osaühing Hälli 4, 13521, Tallinn registrikood 11176431 EEP 000502
Vastutav spetsialist: Volitatud arhitekt 7	Enel-Katrin Vahter ☎ 52 74 119 E-mail: katrin.vahter@gmail.com

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1.tekstiline osa, 2.joonised)

II osa - lisad

Tallinn
Jaanuvar 2024

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Planeerimislahendus	Vahtra Grupp Osaühing
Arhitekt	Katrin Vahter
Ehitusgeodeetilised uuringud	OSAÜHING G.E.POINT Pärnu mnt 139 D registrikood 10409530 EG10409530-01
Kontaktisik	Hannes Sillard ☎ 5134231 E-mail: info@gepoint.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
DP 2	Kontaktala analüüs	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	M 1:500
DP 5	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS	5
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	5
3.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1.	Kontaktvööndi analüüs	5
3.1.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus	6
3.2.	Fotod planeeringualast ja lähiümbrusest	7
3.3.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus.....	8
3.4.	Olemasolev tehnovarustus	8
3.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
3.6.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)	9
3.7.	Planeeringuala lähiümbruse detailplaneeringud	9
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	10
5.	PLANEERINGUETTEPANEK.....	11
5.1.	Krundi jaotus ja kruntide ehitusõigus	11
5.2.	Piirded.....	12
5.3.	Liiklus ja parkimiskorraldus	13
5.4.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	14
5.5.	Tuleohutus	14
5.6.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	15
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
6.1.	Üldosa	15
6.2.	Elektrivarustus	15
6.3.	Tänavavalgustus	15
6.4.	Soojavarustus	15
6.5.	Sidevarustus	15
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
6.7.	Sademe – pinnasevee ärajuhtimine.....	16
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	17
7.1.	Üldosa	17
7.2.	Ehitusaegne mõju.....	18
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus, lõhn	18
7.4.	Võimalikud avariilukorrad.....	18
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju.....	18
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	18
8.1.	Müraleevendusmeetmed	19
8.2.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks	19
8.3.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded	19
8.4.	Tuleohutusnõuded.....	19
8.5.	Haljastuse rajamise nõuded	19
8.6.	Tehnorajatiste rajamise nõuded	19
8.7.	Liiklusrajatised	20
8.8.	Üldised arhitektuurinõuded	20
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	20
10.	TEHNILISED NÄITAJAD	21
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	21
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	21

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Saku vallas Üksnurme külas asuv Kaljumetsa katastriüksus ja lähiala. Planeeringuala suurus on ca 2500 m².

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on Kaljumetsa maaüksuse kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks ning kergliiklustee kavandamine Rahula-Saku tee äärde.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus ning antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Planeeringuala piir on joonise loetavuse huvides nihutatud katastriüksuse piiridest lahku.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus.
- Saku Vallavalitsuse 2. märtsi 2021.a korraldus nr 138 Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine.
- Saku valla üldplaneering
- OSAÜHING G.E.POINT poolt 21.12.2020 koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 20-G563-2.
- Skepast ja Puhkim OÜ Rahula-Saku-Üksnurme tee jalg- ja jalgrattatee teeprojekt. Töö nr 2019_0009 09.07.2021
- STROMTEC OÜ Rahula-Saku tee reservtoru. Töö nr 21-88 15.07.2021
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Planeerimisseadus
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas Saku vallas, Saku aleviku vahetus läheduses.

Kaljumetsa katastriüksus piirneb riigiteega, 11345 Rahula-Saku tee, ja asub suuremas osas riigitee kaitsevööndis. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 532 autot. Juurdepääs riigiteelt planeeringualale puudub.

Planeeringuala piirneb kagus ja edelas transpordimaa kruntidega, kuhu on rajatud jalg- ja jalgrattatee (projekt on koostatud Skepast ja Puhkim OÜ poolt). Käesolev planeering arvestab olemasoleva jalg- ja jalgrattateega planeerides transpordimaa krundi, mis ühendab 11345 Rahula-Saku tee L1 ja Üksnurme tee L6 krundid.

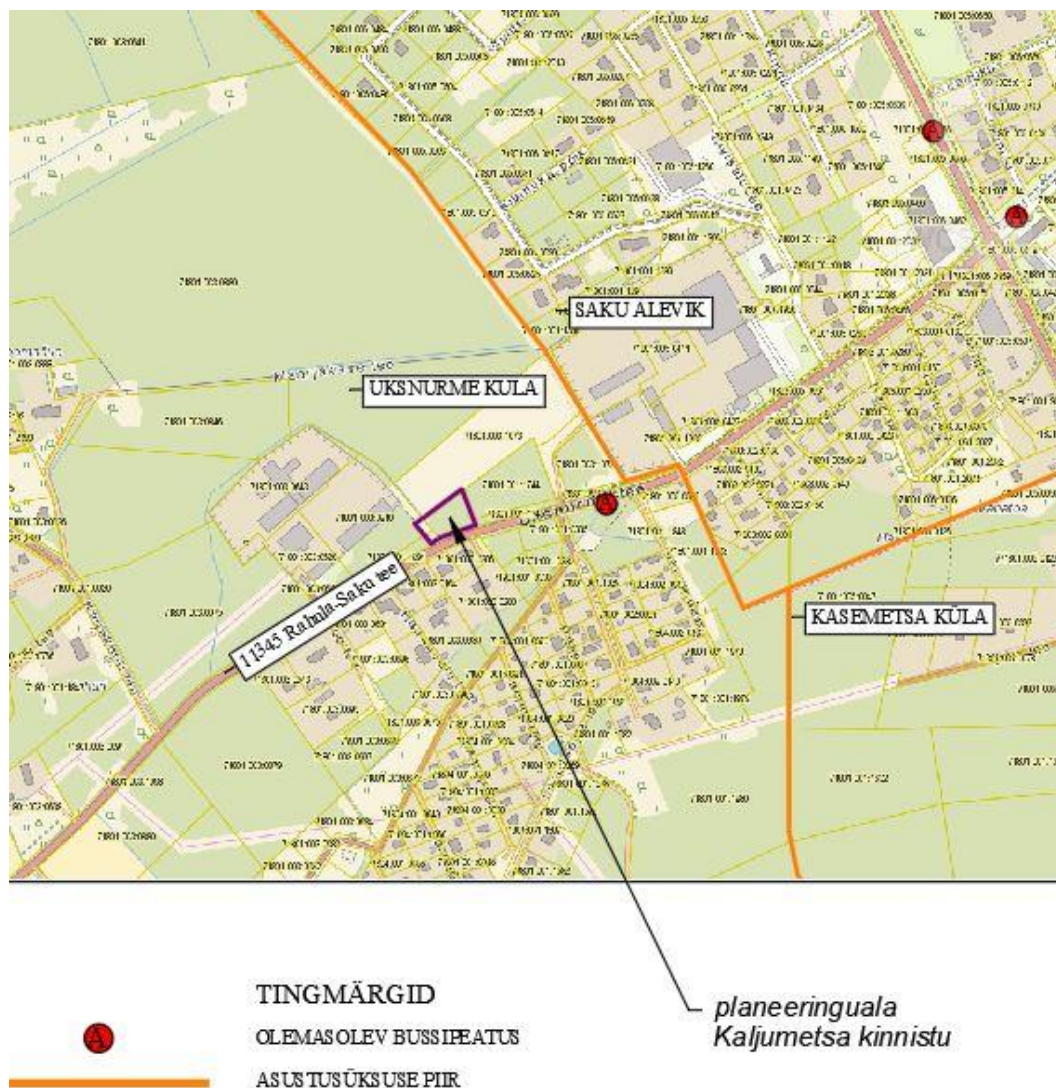
Planeeringuala lähiümbruses paiknevad nii tootmis/ärimaad, elamumaad kui ka maatulundusmaad. Lähiala äri ja tootmismaa kruntide suurus on vahemikus 1042m²-17734m², elamumaa krundi suurus 1100m²-7300m². Planeeringualast põhja- ja idapoole jäävad krundid on hoonestamata. Olemasolevad elamud paiknevad 11345 Rahula-Saku teest lõunapool. Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis. Lähim ühistranspordipeatus asub ca 150m kaugusel planeeringualast.

Planeeringualal ei ole looduskaitsepiiranguid. Ohtlikke ettevõtteid planeeringuala vahetus läheduses ei asu.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal. Planeeritaval alal ei asu maardlaid. Lähimad kultuurimälestised on Saku Saku mõisa peahoone (reg nr 2954) ja Saku mõisa park (reg nr 2953), mis jäävad planeeringualast ca 1,5 km kaugusele.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjast	Parma tee 3 (71801:003:1073 tootmismaa 80%, ärimaa 20%)
Idast	Uue-Lukusepa (71801:001:1744 maatulundusmaa 100%)
	11345 Rahula-Saku tee L1 (71801:001:1745 transpordimaa 100%)
Läänest	Üksnurme tee L6 (71801:001:1894 transpordimaa 100%)
	Üksnurme tee 16b (71801:003:0210 tootmismaa 100%)
Lõunast	11345 Rahula-Saku tee (71801:003:1098 transpordimaa 100%)



Situatsiooniskeem

3.1. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Kaljumetsa	
Katastritunnus	71801:003:0602
Krundi suurus	2049m ²
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Omandivorm	eraomand
Osaliselt Üksnurme tee L6	71801:001:1894, transpordimaa 100%, munitsipaalomand
Osaliselt Üksnurme tee 16b	71801:003:0210, tootmismaa 100%, eraomand
Planeeringualal hoonestus puudub.	

3.2. Fotod planeeringualast ja lähiümbrusest



Foto 1. Vaade planeeringualale lõuna-edela suunal 11345 Rahula-Saku teelt



Foto 2. Vaade Üksnurme tee 16b sissesõidule 11345 Rahula-Saku teelt



Foto 3. Kaljumetsa katastriüksuse liitumispunkt ühisveevarustuse- ja kanalisatsiooniga



Foto 4. Paigaldatav tänavavalgustuspost Kaljumetsa krundil kergliiklustee ääres



Foto 5. Truup, mis viib sademeveed Kaljumetsa krundilt peakraavi

3.3. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub Üksnurme tee L6 (munitsipaalmaa) kaudu.

3.4. Olemasolev tehnovarustus

Piirkond on kommunikatsioonidega varustatud.

Planeeringuala läbivad kõrgepinge kaabelliin ja side õhuliin. Planeeringuala läheduses kulgevad sidekaabel, madalpinge õhuliin, kanalisatsioonitorustik ja veetorustik.

Rajatud on 11345 Rahula-Saku tee äärde Kaljumetsa katastriüksuse jaoks liitumispunktid veevarustuse ja kanalisatsiooniga. Rahula-Saku tee ääres on tänavavalgustus.

3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maapind on tasane, kaetud kõrghaljastusega. Maapinna absoluutkõrgused jäävad +47.68....+47.20 vahele. Kõrghaljastatud ala on võsastunud.

3.6. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)

- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd
- Ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni kaitsevöönd
- Riigimaantee 11345 Rahula-Saku tee kaitsevöönd



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist

Planeeringuala

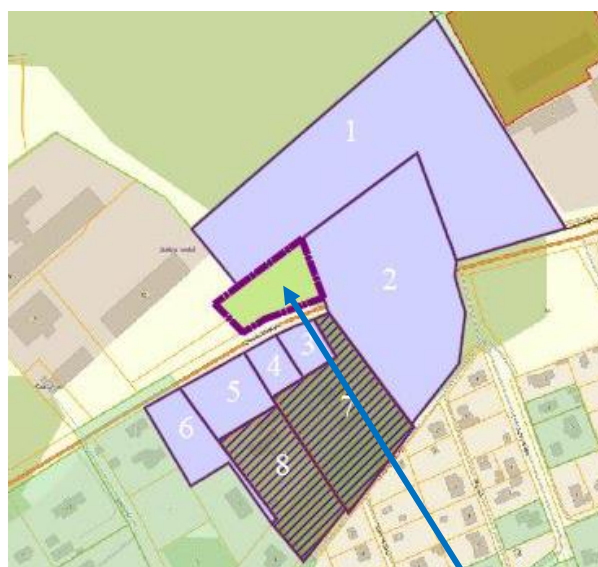
3.7. Planeeringuala lähikümbruse detailplaneeringud

Kehtestatud detailplaneeringud

1. Parma 2 kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 17864
2. Uue-lukusepa kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 23948
3. Kädri kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 75656
4. Rebasemäe kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 74835
5. Kõrtsiaugu kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 75658
6. Haavasalu tee 5 kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 53028

Algatatud detailplaneeringud

7. Üksnurme tee 11 kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 75708
8. Haavasalu tee 4 kinnistu detailplaneering. Maa-ameti ID 75709



Väljavõte Saku valla geoinfosüsteemist

Planeeringuala

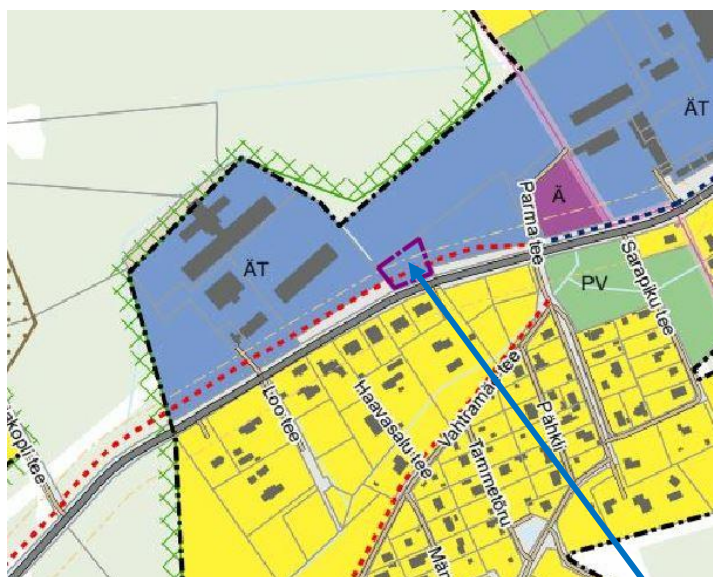
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20. aprill 2023 otsusega nr 24) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal, mille juhtotstarve on Ä/T – äri ja tootmisettevõtete maa-ala. vv. Saku valla üldplaneeringust:

Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.



Väljavõte Saku valla üldplaneeringust

Planeeringuala

Planeeringuala võrdlus üldplaneeringuga

	ÜP-s ette nähtud	DP-s ette nähtud
Maa sihtotstarve	ÄT	ÄT
Hoone kõrgus	kuni 14m	kuni 12m
Haljastatav osa	minim. 10% krundi pindalast	haljasala 10%
Ehitisealune pind	kuni 40% krundi pindalast	kuni 26% krundi pindalast

Detailplaneering vastab Saku valla üldplaneeringule.

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigus

Kaljumetsa katastriüksus jaotatakse kaheks katastriüksuseks.

Uued katastriüksused:

- pos 1 – 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbega
- pos 2 – 100% transpordimaa sihtotstarbega

Planeeringuala hõlmab ka osaliselt järgmisi katastriüksuseid:

- pos 3 – Üksnurme tee 16b, 100% transpordimaa sihtotstarbega
- pos 4 – Üksnurme tee L6, 100% transpordimaa sihtotstarbega

Põhijoonisel on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Ehitusõigusega lubatud hoone peab asuma Põhijoonisel näidatud hoonestusala sees.

Krundile nr 1 on määratud mitu juhtotstarvet. Määratud on nn segafunktsioon (Ä/T (katastriüksuse juhtotstarbe järgi) - ÄK/ÄB/TL/TT (detailplaneeringu juhtotstarbe järgi).

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja laohoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Maa-alale võib kavandada ärihoonet, tootmishoonet, logistikahoonet jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Kuna planeeringuala asub elamupiirkonna lähedal on lubatud võimalikult väikese mõjuga keskkonnasõbralik tootmis- ja äritegevus. Hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Juhtotstarvete suhtarv määratakse krundi hoone ehitusprojektiga. Antud lahendus on paindlik ning annab tulevikus mitmekülgsemad võimalused krundi kasutamiseks ajas muutuvatest vajadustest tulenevalt.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„

ÄK – kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa

ÄB – kontori – ja büroohoonete maa

TT – tootmishoone maa

TL – laohoone maa

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt

Maakatastriseaduse § 18 Katastriüksuse sihtotstarbe määramine

T – tootmismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa,

Ä – ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa

Planeeritud kruntide ehitusõigus**krunt pos nr 1**

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 1
krundi planeeritud suurus m ²	1734
maa ostarve (det. plan. juhtotstarve)	ÄK,ÄB,TL,TT
maa ostarve (kat. üksuse juhtotstarve)	Ä, T
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	450/450
suurim maapealne / maa-alune korruselisis	3*/-1
suurim hoone kõrgus (m)	12*
suurim hoonete arv krundil	2
vähim tulepüsivusklass	TP2
krundi täisehituse %	26
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	15/15

*VI kasutusviisi hoone puhul lubatud max 2 korrust. VI kasutusviisi 2 korruselise hoone puhul suurim kõrgus kuni 9m.

krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 2
krundi planeeritud suurus m ²	315
maa ostarve (det. plan. juhtotstarve)	LT
maa ostarve (kat. üksuse juhtotstarve)	L
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	-
suurim maapealne / maa-alune korruselisis	-
suurim hoone kõrgus (m)	-
suurim hoonete arv krundil	-
vähim tulepüsivusklass	-
krundi täisehituse %	-
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	-

krunt pos nr 3

krundi aadress või aadressi ettepanek	Üksnurme tee 16b
käsitletava osa suurus m ²	250 (detailplaneeringuga käsitletav osa krundist)
maa ostarve (det. plan. juhtotstarve)	LT
maa ostarve (kat. üksuse juhtotstarve)	L

krunt pos nr 4

krundi aadress või aadressi ettepanek	Üksnurme tee L6
käsitletava osa suurus m ²	230 (detailplaneeringuga käsitletav osa krundist)
maa ostarve (det. plan. juhtotstarve)	LT
maa ostarve (kat. üksuse juhtotstarve)	L

5.2. Piirded

Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 2m.

Krundi maanteepoolne piire soovitavalt metallpostidel ja metallelementidest. Naaberkruntide vahelised piirded metallvõrk (keevisvõrk, punuvõrk, keevispaneel jmt). Plekist paneelid on keelatud. Planeeringu

koostamise ajal naaberkinnistutel piirded puuduvad. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub vastavalt krundivaldajate vahelisele kokkuleppele. Piirded peavad moodustama ühtse terviku. Võimalikud piirete lahendused:



Piirete täpne lahendus antakse projekteerimise järgmises staadiumis. Piirete rajamine ei ole kohustuslik.

5.3. Liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Üksnurme tee L6 katastriüksuselt (71801:001:1894 transpordimaa). Planeeritud on transpordimaa krunt (krunt nr 2) Rahula-Saku tee äärde,

kergliiklustee tarbeks.

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks võetud Skepast ja Puhkim OÜ Rahula-Saku-Üksnurme tee jalg- ja jalgrattatee teeprojekt. Töö nr 2019_0009 09.07.2021.

Planeeringuga on tagatud juurdepääs Üksnurme tee 16b krundile läbi Üksnurme tee L6 krundi.

Juurdepääsutee ristumisel 11345 Rahula-Saku teega tuleb tagada nähtavus. Põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurk.

Nähtavuskolmnurk on kavandatud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 "Tee projekteerimise normid" lisa "Maanteede projekteerimisnormid" punkt 5.2.7 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurkade suurused vt. Põhijoonis. Nähtavuskolmnurk on ala kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust - ei tohi rajada piirdeid, istutada puid-põõsaid ning paigaldada muid teehooldust takistavaid elemente.

Ristumiskoht riigiteega (projekt Skepast ja Puhkim OÜ) on lahendatud planeeringualalt lähtuva liiklussageduse vastuvõtmiseks.

Planeeringuala paikneb riigitee kaitsevööndis. Joonistele on kantud EhS §71 kohane tee kaitsevöönd.

Hoonestus on kavandatud riigitee kaitsevööndisse Transpordiameti loal. Vastavalt Transpordiameti lähteseisukohtadele on lubatud planeeringualal kavandada hoonestust riigitee kaitsevööndisse tingimusel, et hooned jäävad väljapoole riigitee ning kavandatava jalg- ja jalgrattatee külgnähtavusala.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 tabelile 9.1. parkimisnormatiivile järgmiselt:

Asutused

- 1 parkimiskoht 90m2 suletud brutopinna kohta

	Brutopind m2	Planeeritud parkimiskohtade arv
Krunt 1	1350	15

Ühe parkimiskoha mõõtmed on 6x2,5m.

Parkimine lahendatakse koos hoone projektiga.

5.4. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Tulenevalt Saku valla üldplaneeringust on määratud minimaalne haljastusprotsent, milleks on 10% (173m2) kavandatud krundi nr 1 pindalast (vt Põhijoonis). Planeeritud haljastusprotsent on 11%. Krundi ida - ja läänepoolsele küljele on kavandatud muruala ja täiendusistutus. Parkimiskohad on kavandatud katta murukiviga, et tagada sademevee imbumine pinnasesse. Planeeringus on ära toodud põhimõtteline haljastuse lahendus.

Kuna olemasolevat kõrghaljastust ei ole võimalik täies ulatuses säilitada määrab vallaeednik raieloa taotlemise ja menetlemise käigus asendusistutusena istutatavate puu(de) arvu ja koha. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus. Soovitav on kaasata järgmises projekteerimise etapis maastikuarhitekt.

Planeeritud kruntide omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Saku valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteineri ja kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

5.5. Tuleohutus

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded,,
- Siseministri 20.09.2010 määrus nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded"
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,, Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021
- Tuleohutuse seadus

Krundile nr 1 on planeeritud äri- ja tootmishoone (V-VI kasutusviis).

Planeeritud hoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Planeeritud hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12m. Suurim korruselisis on 3. VI kasutusviisi hoone puhul lubatud maksimaalselt 2 korrust. VI kasutusviisi 2 korruselise hoone puhul suurim kõrgus 9m. VI kasutusviisi 1 korruselise hoone puhul suurim kõrgus 12m.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitse norme.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 20 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse Üksnurme teel asuva hüdrandi baasil. Hüdrant asub planeeringualast ca 15m kaugusel (vt põhijoonis). Hüdrandi tööraadius on 100m.

Tuletõrjeauto juurdepääs (teekatte laius min 3,5m) hüdrandile ja planeeritud hoonetele on tagatud.

Hoonesisesed tulekustutussüsteemid lahendada vastavalt kehtivatele normatiivaktidele. Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus lähtudes hoone parameetritest, kasutusotstarbest ja kehtivatest normidest.

5.6. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

KRUNT 1

1. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
2. Rahula-Saku tee reservtoru kaitsevöönd koridori laiusega 2m
3. Elektripaigaldise ja reservtoru servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks
4. 11345 Rahula-Saku tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja välimisest servast

KRUNT 2

1. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
2. Rahula-Saku tee reservtoru kaitsevöönd koridori laiusega 2m
3. Sideehitise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
4. Elektripaigaldise ja sideehitise servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks
5. 11345 Rahula-Saku tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja välimisest servast
6. Nähtavuskolmnurk

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Tehnovõrkude koondplaanil. Kõikidele tehnovõrkudele on määratud kaitsevööndid ja servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses.

6.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused 383361. Elektrienergiaga varustamine on kavandatud jaotuskilbist JK40788 eraldi fiidrina 0,4kV maakaabelliin (vt põhijoonis ja skeem nr 1). Krundi nr 1 piirile on kavandatud 0,4kV liitumiskilp, mis peab olema vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga.

Määratud on olemasolevatele ja planeeritud tehnorajatistele kaitsevööndid ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (väljaspool planeeringuala vt skeem nr 1).

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

6.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeritud kruntide välisvalgustus lahendatakse lokaalselt krundi siseselt iga krundi omaniku poolt. Krundil 1 kasutada valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitatav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoone projektiga. Rajatav krundisisene valgustus ei tohi tekitada häiringut naaberkruntidele sh ületee asuvatele elamutele.

6.4. Soojarvarustus

Tsentraalset soojarvarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojarvarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike

6.5. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid. Huvitatud isik ei soovi lahendada sidevarustust olemasoleva sidekaabli baasil.

6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja reovee kanaliseerimine on lahendatud piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi baasil.

Aktsiaselts Saku Maja on väljastanud 11.02.2022 tehnilised tingimused nr ET-10294.

Krundile lubatud maksimaalne tarbitav teenuste maht:

Veetarve on 50,0m³/kuus; 2,5 m³/d; 1,0 m³/h.

Kanaliseerimine 50,0m³/kuus; 2,5 m³/d; 1,0 m³/h.

Liitumispunktid ühisveevarustuse – ja ühiskanalisatsiooniga on kavandatud planeeringuala edelanurka, krundi piirist väljapoole, mitte kaugemale kui 1m.

Liitumispunktide planeeritud asukohad on ära toodud Tehnovõrkude koondplaanil.

Ühiskanalisatsiooni on lubatud juhtida üksnes reovett, mis vastab kehtivatele õigusaktidele ning ei ületa olmereoveele kehtestatud piirnorme saasteainete osas. Drenaazivee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Kanalisatsioonitorustik on kavandatud isevoolsena.

Krundi sisene isevooline torustik kuni liitumispunktini projekteerida D110 PP/PVC-torudest SN8.

Hoone kanalisatsiooni väljundile (3m vundamendist) näha ette vaatluskaev min De 400.

Planeeritud hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks tellida eel- ja tööprojekt ning enne liitumislepingu sõlmimist kooskõlastada AS-ga Saku Maja.

6.7. Sademe – pinnasevee ärajuhtimine

Kasutatud on Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS poolt Üksnurme tee 12 detailplaneeringu kohta koostatud eksperthinnangut sademevee ärajuhtimise kohta, kuna antud hinnangus käsitletud valgala hõlmab ka Kaljumetsa maaüksust.

Üksnurme tee (11345 Rahula-Saku tee) alla on ehitatud Ø 500 mm plasttorutruup T/4 (vt valgala kaarti). Sademeveed tuleks kokku korjata planeeringuala idapiirile rajatava torustiku abil ja juhtida truupi T4.

vv. Eksperthinnangust.

Kehtestatud Parma detailplaneeringu järgi on ette nähtud truup T4 ühendada Vahtramäe teel oleva kraaviga K-1. Truubi T/4 kaudu tulev vesi on praegu juhitud Üksnurme teeäärse kraavi kaudu kraavi K-1 allpool truupi T/3.

Varemkoostatud projektiga on ette nähtud asendada Haavasalu 1, 2, 3 kinnistutel olev kraavilõik Ø500 mm plasttoruga T/1.

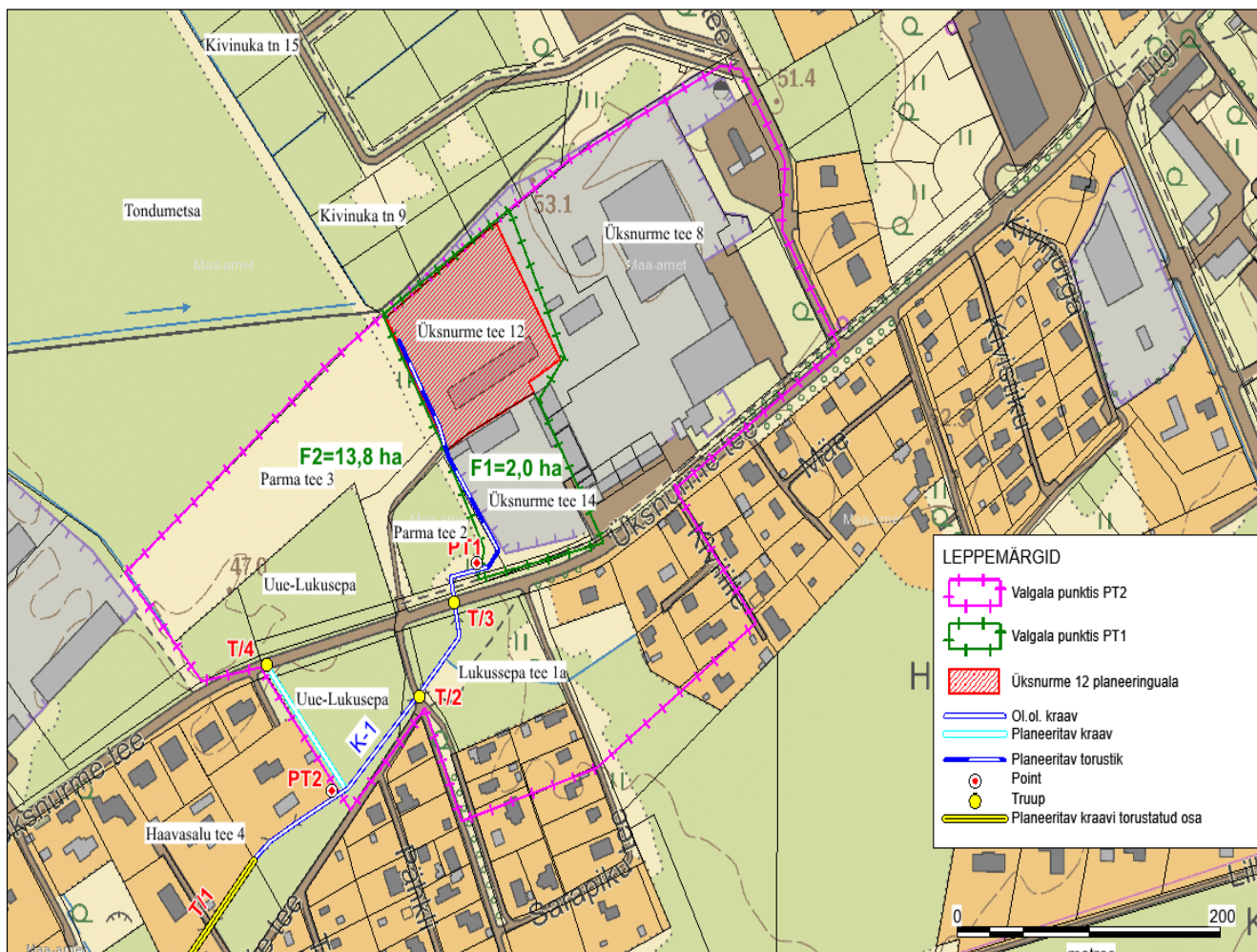
Sademeveed suubuvad lõpuks Üksnurme peakraavi (kood VEE1098100).

Kavandatud parkimiskohad kaetakse murukiviga, et võimaldada sademevee imbumist pinnasesse.

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkruntidele. Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud.

Õli – ja liivapüüduuri vajadus selgub hoonete ehitusprojekti koostamise käigus.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.



vv. Maa ja Vesi AS eksperthinnangust Üksnurme tee 12 detailplaneeringule. Valgala kaart

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Üldosa

Kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS §6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus kuulub KeHJS §6 lõige 2 p 22 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" (VV määrus) §15 punkti 10 (muu tegevus) alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Lähtudes KeHJS §6 lõikest 3, peab otsustaja (st Saku Vallavalitsus) andma eelhindangu.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest katastriüksuse kruntideks jaotamine ja kahe äri- ja tootmishoone rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kuna planeeringuala asub elamupiirkonna lähedal siis on lubatud ainult võimalikult väikese mõjuga keskkonnasõbralik äri- ja tootmistevõime.

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Lähtudes strateegilise hindamise eelhindangust (vt Saku VV 02.03.2021.a. korralduse nr 138 lisa 1) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub ja keskkonna strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus
Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Saku valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Saku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 18.10.2012 nr 14)
- Puude raiumist Saku valla territooriumil reguleerib Saku Vallavolikogu 08.11.2007 määrus nr 11 "Raieloa andmise tingimused ja kord"
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

7.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarade kättesaadavuse vähenemist mujal.

7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna kavandatakse ühte nn segafunktsiooniga tootmis/ärihoonet. Lubatud on ainult keskkonnasõbralik tootmine, millega ei kaasne müra, õhusaaste, suur jäätmetootlus jms.

Seoses planeeringuala külgnemisega riigiteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra, millega kaasnevad ka vibratsioon ja õhusaaste. Tee omanik on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulutused kannab arendaja.

7.4. Võimalikud avariiolukorrad

Planeeritavale alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatisi, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust. Avariiolukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariiolukorrad olulist tähendust Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu realiseerumine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

8.1. Müraleevendusmeetmed

- Välisõhus levivad liiklusrüüa tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud liiklusrüüa piirväärtust. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jmt) valikul peab arvestama, et müra ei ületaks välisõhus kehtestatud normtasemeid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemeid.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$ vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Võimaliku hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed mürataseme vähendamiseks (näiteks paigaldada rohkem summutavat mineraalvilla välisseintesse, isoleerivat-summutavat isolatsioonimaterjale vahelagedesse ja põrandale, paigaldada 3x klaaspakettaknad). Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on 40dB.
- Oluline on jälgida akende ja ventilatsioonivade müra kindlust. Nende projekteerimisel ei tohi väheneda välispiirete müra summutav efekt.

8.2. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

8.3. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivilillutist, murukivi vms. Parkimiskohad on soovitatav jaotada madalate põõsaste või pinnakattetaimedega tsoonideks.

8.4. Tuleohutusnõuded

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ja aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.

8.5. Haljastuse rajamise nõuded

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad,„. Tagada olemasolevatele, säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse.

8.6. Tehnorajatiste rajamise nõuded

8.7.1. Elektrivarustus

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

8.7.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eraldi projekt vee ja kanalisatsiooni lahendamiseks. Projekt kooskõlastada AS-ga Saku Maja.

8.7. Liiklusrajatised

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 ehitamise alustamise teatise esitamist.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

8.8. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	vaba
Katuseharja kõrgus	Maksimaalselt 12 m maapinnast
Korruste arv	Minimaalne maapealsete korruste arv on 1. Suurim lubatud maapealsete korruste arv on 3. Maa-aluste korruste lubatud arv on 1
Muud arhitektuurinõuded	Välisviimistluses kasutada krohvi, plekki, kivi või muud tuleohutusnõuetele ning tootmis- ja ärihoonetele sobivaid materjale. Oluline on ühtne välisviimistlus grupis. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega ja ümbritsevasse keskkonda sobilik hoone.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002

Standardi kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi tootmisalad.

Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus;
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.

10. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritud maa-ala suurus	2500m ²	
Kavandatud kruntide arv	2	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Ä/T ärimaa/tootmismaa (1 katastriüksus)	1734m ²	85%
L transpordimaa (1 katastriüksus)	315m ²	15%
Planeeritud suurim hoonete arv	2	
Minimaalne haljastusprotsent krunt nr 1 pindalast	173 m ²	10%
Parkimiskohtade arv		
Normatiivne / planeeritud	15 / 15	

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeering rakenduv vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehituslike ning tehniliste projektide koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimise tegevuskava jaotub etappideks:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega
2. Tehnovõrkude ja teede tehniliste tingimuste ja ehituslubade taotlemine
3. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude väljaehitamine
4. Tehnovõrkude ja teede kasutuslubade taotlemine
5. Hoonele ehitusloa taotlemine
6. Hoone, rajatiste ja parkla ehitamine. Haljastuse rajamine.
7. Hoonele kasutusloa taotlemine

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid.

Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7