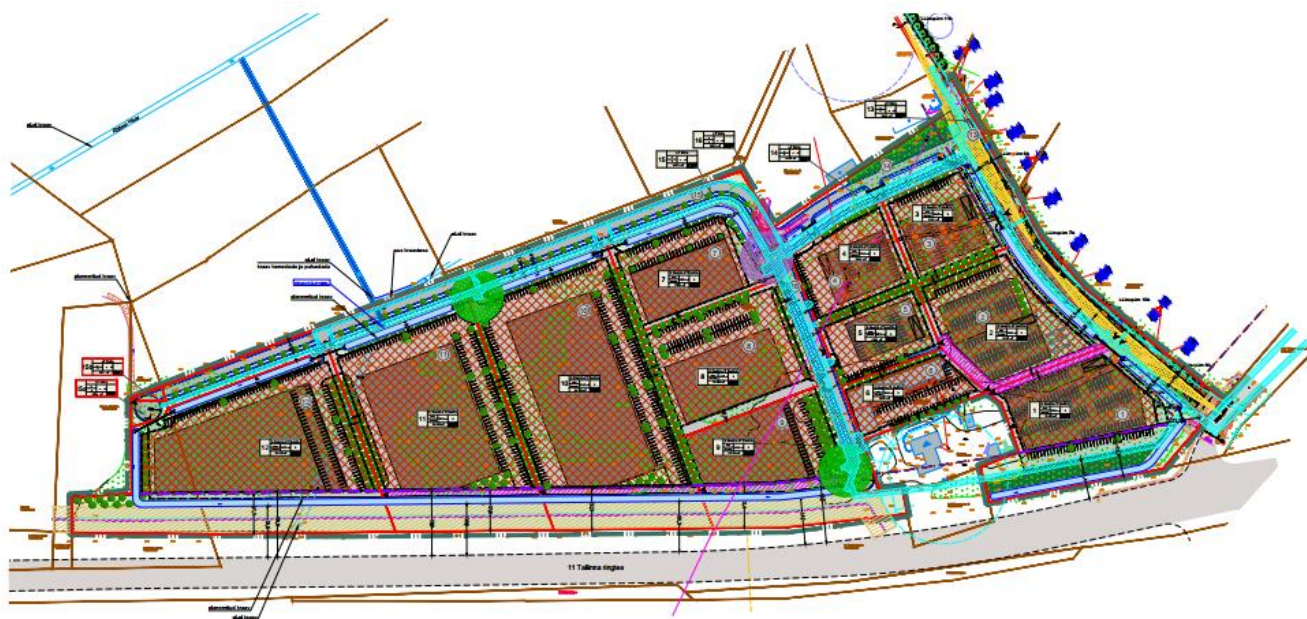


Harjumaa, Saku vald
USSIAUGU, MÖISAVAHE TEE 1 JA LINNUMÄE
MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Saku Vallavalitsus, registrikood 75019738
Juubelitamme tee 15
75501 Saku
Harjumaa

HUVITATUD ISIK:

Mõisavahe OÜ, registrikood 16193188
Mõisavahe tee 1, Jälgimäe küla
juhatuse liige Harly Soppe
harly.soppe@gmail.com
+372 512 5467

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar

TEHNIK:

Keia Kuus
keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
arno@opt.ee
+372 56 983 389

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	4
2.2. Planeeringu eesmärk.....	5
2.3. Vastavus Saku valla üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
3.5. Olemasolev tehovarustus	7
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud.....	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus ja hoonestusala.....	7
4.2. Krundi ehitusõigus	8
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	9
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
4.5.1. Liiklusuuring	11
4.6. Piirded	12
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
4.9. Tuleohutusnõuded.....	13
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.11. Servituutide seadmise vajadus	13
4.12. Tehnovõrkude lahendus	15
4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	16
4.12.3. Elektrivarustus	17
4.12.4. Sidevarustus	18
4.12.5. Soojavarustus	18
5. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	19
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	19
6.1. Eessõna	19
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus.....	19
6.3. Müra ja vibratsioon	20
6.4. Radooniriski vähendamise võimalused.....	20
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS.....	20
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	21
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	22

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Sademevee skeem	M 1:~
AS-07	Vee ja kanalisatsiooni ühinemise skeem	M 1:~

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 2023, töö nr M180623;
- OÜ Merin koostatud Ussiaugu DP ala sajuvee eesvoolu läbilaskevõime hindamine, 25.11.2024, töö nr 860;
- K-Projekt AS koostatud „Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe maaüksused ja lähiala detailplaneeringu liiklusuuring”, 24.11.2025, töö nr 25120.

Tehnilised tingimused:

- Enefit AS poolt 10.10.2025 koostatud tehnilised tingimused nr TT-E-20251010-126;
- Elektrilevi OÜ poolt 22.10.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 503990;
- AS Saku Maja 21.01.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr ET-11200.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24 kehtestatud Saku valla üldplaneering;
- Saku Vallavalitsuse 13.02.2024 korraldus nr 138 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
- planeerimisseadus;
- maaüksuse plaan;
- omandiõigust tõendavad dokumendid;
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030;
- Saku valla arengukava 2025 – 2035;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Saku Vallavolikogu määrus 18.05.2017 nr 3, „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Transpordiameti seisukohad 08.01.2024. a nr 7.2-3/24/25615-2 Seisukohtade väljastamine Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks;
- Keskkonnaameti seisukohad 09.01.2024. a nr 6-5/24/485 Seisukohtade väljastamine Seisukoht Jälgimäe küla Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimishormid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Saku vallas Jälgimäe külas. Jälgimäe küla jääb Saku valla lääneossa ja planeeritav ala Jälgimäe küla keskossa. Planeeritav ala on Saue linna vahetus läheduses ja Saku alevikust u 3 km kaugusel.

Planeeritav ala piirneb: läänes – kõrghaljastusega kaetud maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega; põhjas – maatulundusmaa, sihtotstarbeta maa ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised katastriüksused. Äri- ja tootmismaad on hoonestatud; idas – maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbelised katastriüksused; lõunas – transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbelised katastriüksused. Transpordimaal asub põhimaantee 11 Tallinna ringtee. Tootmismaa on hoonestatud.

Planeeringuala kontaktvöönd on hõredalt asustatud. Planeeringuala läheduses asuvad mitmed äri- ja tootmishooned, mis on kuni 3-korruselised. Lisaks on piirkonnas kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid 3-korruseliste ja kuni 14 meetriliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Kontaktvööndis asub suures osas maatulundusmaa sihtotstarbelisi katastriüksusi, mis on hoonestatud elamutega. Olemasolevad üksikelamud on ühe- või kahekorruselised, enamasti viilkatustega.

Detailplaneeringu ala asub tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringuala läheduses Jälgimäe teel asuvad olemasolevad tehnovõrgud, millega kruntide vajaminev tehnovarustus ühendatakse.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringuala piirneb põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee. Planeeringuala idapiiri läbib Mõisavahe tee. Seega käsitletav alal on hea ühendus Saku aleviku, Saue linna ja ka Tallinna linnaga. Tallinna linna piir jääb planeeringualast 7 km kaugusele.

Lähimad äri- ja teeninduskeskused paiknevad Saue linnas ja Saku alevikus.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast 50 meetri kaugusel, kust buss väljab mõned korrad päevas Saku aleviku suunas.

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga kavandatav piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (Tallinna ringtee);

- head ühendused lähimate küladega;
- arenev elukeskkond;
- tehnovõrkudega varustatud piirkond.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ussiaugu, Möisavahe tee 1 ja Linnumäe maaüksuste kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Planeeringuala jagatakse 12 äri- ja tootmismaa ning 4 transpordimaa krundiks. Iga äri- ja tootmismaa krundile on lubatud rajada kuni 3 hoonet, mis tähendab, et kogu planeeringualale võib ehitada kokku kuni 36 hoonet. Hoonete maksimaalne kõrgus on määratud kuni 3 korrust.

Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 16,29 ha. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Soovitakse ehitada 14 – 18 m kõrguseid laohooneid kuna siis on suuremate kaubamahtude liigutamiseks väiksem ehitisealune pind, uutes kõrgetes ladudes saab kasutada kaasaegseid automatiseerimis- ja robotisüsteeme, samuti on neid võimalik efektiivselt majandada ja püsida konkurentsivõimelise, uute ja kõrgete ladude jõudlus on kahekordistunud.

Tavalisest kõrgemad laohooneid on keskkonnasõbralikumad ja võimaldavad ehitada suurem hoone väiksema ehitisealuse pinnaga ning on energiasäästlikumad.

Kuna rahvusvahelised firmad soovivad ehitada võimalikult kõrgeid hooneid tagab see ka konkurentsivõimelise ning toob kaasa uute töökohtade loomise ja aitab kaasa kohaliku arengule.

2.3. Vastavus Saku valla üldplaneeringule

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT).

Koostatud detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Joonis 1. Väljavõtte Saku valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



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.

Koostatava Saku valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast;
- haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% krundi pindalast;
- Saku Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu lähteülesandes ja projekteerimistingimustega määrata täiendavad tingimused, sh suurendada haljastava ala protsenti;
- hoonete kõrgus põhimahul on kuni 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18. Erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
- paigutada müraallikad (nt mürarikkad seadmed, laadimisalad vms) võimalusel tundlikest aladest eemale. Müra vähendamise meetmed määratakse vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga;

- uute võimalike lõhnaallikate rajamine lõhnatundlike objektide/alade lähedale (elamu, kool, lasteaed vms) ei ole lubatud enne, kui on tagatud lõhnaaine väljutamisel lõhna esinemise häiringutasemete vastavus õigusaktidega kehtestatud tasemetele või käitise tegevus vastab tööstusheite seaduse §-s 8 toodud parima võimaliku tehnika kriteeriumitele. Kusjuures taoliste objektide planeerimise võimalikkuse üle otsustamisel tuleb lähtuda ettevaatuspõhimõttest;
- parkimine lahendada omal krundil.

Planeeringulahenduses on arvestatud Saku valla üldplaneeringus määratud ehitustingimustega. Hoonete ehitisealused pinnad on määratud kuni 40% krundi pinnast ning hoonete kõrgus kuni 14 meetrit. Haljastus krundil on vähemalt 10% ning parkimine on lahendatud omal krundil.

Vastavalt üldplaneeringule on antud planeeringuga ka võimalus kuni 18-meetriste hoonete ehitamiseks. Hoonete suurem kõrgus on põhjendatud kaasaegsete ladustamislahenduste (nt kõrgriiulid, automatiseeritud ladu) vajadusega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Saku vallas Jälgimäe külas osaliselt väljakujunenud äri- ja tootmishoonete piirkonnas.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Ussiaugu (Maa- ja Ruumiameti andmetel 05.02.2026)

- katastriüksuse tunnus: 71801:001:1748;
- maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 153308 m².

Linnumäe (Maa- ja Ruumiameti andmetel 05.02.2026)

- katastriüksuse tunnus: 71801:003:1053;
- maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 5861 m².

Möisavahe tee 1 (Maa- ja Ruumiameti andmetel 05.02.2026)

- katastriüksuse tunnus: 71801:003:0480;
- maakasutuse sihtotsatarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu pindala: 3548 m².

Ehitisregistri andmetel asub Möisavahe tee 1 kinnistul Mööbli tootmishoone ehitisealuse pinnaga 1301 m².

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringuga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
11 Tallinna ringtee	288654 m ²	71801:001:0362	Transpordimaa 100%
11 Tallinna ringtee L1	2750 m ²	71801:001:1749	Transpordimaa 100%
11 Tallinna ringtee	2979 m ²	71801:003:1055	Transpordimaa 100%
Kanama liivahoidla	8567 m ²	71801:003:1058	Transpordimaa 100%
Killu	1059 m ²	71801:003:1054	Transpordimaa 100%
Rehekoja	21199 m ²	71901:001:0004	Maatulundusmaa 100%
Rehepapi	21180 m ²	71901:001:0003	Maatulundusmaa 100%
Rehepaja	25147 m ²	71901:001:0001	Maatulundusmaa 100%
Rehetee	2692 m ²	71901:001:0002	Sihtotstarbeta maa 100%
Möisavahe tee 3b	6929 m ²	71801:003:1039	Ärimaa 60%, tootmismaa 40%
Möisavahe tee 3a	3145 m ²	71801:003:1038	Ärimaa 60%, tootmismaa 40%
Möisavahe tee 6	10004 m ²	71901:001:0889	Elamumaa 100%
Möisavahe tee L3	415 m ²	71901:001:0572	Transpordimaa 100%
Möisavahe tee 2	43210 m ²	71801:003:0725	Maatulundusmaa 100%
11340 Tallinn-Saku-Laagri tee	81678 m ²	71801:001:0881	Transpordimaa 100%
Ussisaare	5545 m ²	71801:003:0490	Tootmismaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala läbib Mõisavahe tee ning piirneb kõrvalmaanteega 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ja põhimaanteega 11 Tallinna ringtee. Mõisavahe teele on projekteeritud (projekti on koostanud BIMAP OÜ 04.04.2022) uus sõidutee ja kõnnitee.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnoorkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- gaasitorustik;
- madalpinge maakaabel;
- sidekaabel;
- keskpinge õhuliin;
- madalpinge õhuliin;
- alajaam.

Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-02 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala eri kohtades kasvab kõrghaljastust grupiti. Planeeringuala idaosas kasvavad enamjaolt männid ning lääneosas lehtpuud ja männid. Planeeringuala keskosas kasvavad lehtpuud. Planeeringuala läänepoolset osa läbib kraav.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- õhuliini kaitsevöönd laiusega 4 meetrit ja 20 meetrit;
- 11 Tallinna ringtee tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 50 meetrit;
- 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit;
- Sidekaabli kaitsevöönd laiusega 2 meetrit;
- Maakaabli kaitsevöönd laiusega 2 meetrit;
- Veehaarde sanitaarkaitseala;
- D kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd laiusega 20 meetrit.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-02 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa kruntideks. Koostatakse kaksteist äri- ja tootmismaa ning neli transpordimaa krunti. Planeeringualasse kaasatud Mõisavahe tee 1 katastriüksuse piire on planeeringuga ette nähtud suurendada.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	12 970	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%
2	9897	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%
3	5968	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%
4	5358	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%
5	4338	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%
6	4170	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%	Ärimaa 30-50% / tootmismaa 50-70%
7	7774	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%
8	10 092	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%
9	11 350	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%
10	24 726	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%
11	19 823	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%
12	22 436	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%	Ärimaa 10-25% / tootmismaa 75-90%
13	5369	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%
14	5441	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
15	9952	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%
15a	9766	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%
15b	186	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%
16	3232	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%

Krunt pos nr 15 suurusega 9903 m² moodustatakse ajutiste kruntide pos nr 15a ja 15b kokku liitmisel. Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krunditele hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine.

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Juhul kui soovitakse rajada mitmele krundile üks hoone, siis tuleb need krundid eelnevalt kokku liita ning sel juhul on võimalik ehitada ilma tulemüürita. Joonisel AS-04 Põhijoonis on välja toodud hoonestusalad eraldiseisvatena ning hoonestusala ühtse tervikuna. Omavahel on võimalik liita krunte pos 1 – 6 ja 7 – 12 ning samuti pos 1 – 12. Kui positsioonidel 2 – 12 paiknevad krundid kavandatakse ühe krundina, ei moodustata transpordimaa krunti positsioonil 16. Liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud ehitisealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu. Tagada tuleb krundi minimaalne haljastuse osakaal (krundi pinnast 10%). Liidetud kruntidel on lubatud ehitada tingimusel, et kokku liidetud ehitusõigus ei ületa üldplaneeringus lubatud ehitiste suurimat lubatud ehitisealust pinda 40%. Naaberkinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehovõrke, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Kruntidele pos nr 1, 9 – 12 on määratud kohustuslik ehitusjoon. Ühel krundil peab hoone/-d ehitusjoonel paiknema vähemalt 30 meetri ulatusel.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed / katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind 40%	Ehitiste lubatud max kõrgus	Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	Ä 30-50% / T 50-70%	3	5180 m ²	14 m*	3 / -1
2	Ä 30-50% / T 50-70%	3	3959 m ²	14 m*	3 / -1
3	Ä 30-50% / T 50-70%	3	2387 m ²	14 m*	3 / -1
4	Ä 30-50% / T 50-70%	3	2143 m ²	14 m*	3 / -1
5	Ä 30-50% / T 50-70%	3	1735 m ²	14 m*	3 / -1
6	Ä 30-50% / T 50-70%	3	1668 m ²	14 m*	3 / -1
7	Ä 10-25% / T 75-90%	3	3110 m ²	14 m*	3 / -1
8	Ä 10-25% / T 75-90%	3	4037 m ²	14 m*	3 / -1
9	Ä 10-25% / T 75-90%	3	4540 m ²	14 m*	3 / -1
10	Ä 10-25% / T 75-90%	3	9890 m ²	14 m*	3 / -1
11	Ä 10-25% / T 75-90%	3	7929 m ²	14 m*	3 / -1
12	Ä 10-25% / T 75-90%	3	8974 m ²	14 m*	3 / -1
13	LT 100% / L 100%	-	-	-	-
14	LT 100% / L 100%	-	-	-	-
15	LT 100% / L 100%	-	-	-	-

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed / katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind 40%	Ehitiste lubatud max kõrgus	Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
15a	LT 100% / L 100%	-	-	-	-
15b	LT 100% / L 100%	-	-	-	-
16	LT 100% / L 100%	-	-	-	-

**ainult erandkorras on võimalik hoonete kõrgus põhimahul igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Üldplaneeringus määratud erandit rakendatakse tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt igakordse kaalutlusotsuse tulemusena.*

Planeeringualale ei ole lubatud rajada nt tselluloosi-, tsemendi, keemiatööstus vms analoogseid tööstusettevõtteid, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus ning keskkonda saastavaid tegevused ei ole planeeringualal lubatud.

Planeeritavad hooned asuvad soodsas asukohas hea logistika ja nähtavusega maanteed ääres, näevad esinduslikumad välja. Kavandatud lahendus sobib olemasolevate ja naaberkruntidele kavandatud hoonetega (Möisavahe tee 2 detailplaneering; Ussiaugu I kinnistu II maatükk detailplaneering; Anti, Käspritsa ja Käsperiaasa kinnistu detailplaneering) ning seeläbi tekib piirkonda kaasaegne äri- ja tootmiskeskond, mille tegevus ei ole keskkonnale ja elanike ohtlik ning häiriv. Sarnaste hoonete piirkonda lisandumine väärtustab kogu lähipiirkonda, sest maa-ala hoonestatakse esinduslike hoonetega, mis omakorda loob ka eeldused piirkonnas paiknevate olemasolevate vanemate äri- ja tootmishoonete ja kinnistute korrastamiseks. Äri- ja tootmishoonete rajamisel on levinud viis, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima osa ning ladu / tootmine vms moodustab hoones 1-korruselise osa.

Arvestades olemasolevat ja planeeritud hoonestust, maanteed asukohta on sobilik planeeringualale igakordse kaalumise alusel rajada kuni 18 meetri kõrguseid hooned, eeldusel. Hoonete suurem kõrgus on põhjendatud kaasaegsete ladustamislahenduste (nt kõrgriiulid, automatiseeritud ladu) vajadusega. Viimaste aastate jooksul on Tallinna ja selle lähiümbruse tootmis- ja ärimaade turul märgata üha suuremat nõudlust suuremate ja kaasaegsetele tehnilistele tingimustele vastavate kruntide järele. Eelkõige otsivad ettevõtted kohti, kuhu oleks võimalik rajada suurema ehitisealuse pindalaga ning suurema kõrgusega hooned – lao- ja logistikakeskusi, millele on iseloomulikud suured laoruumid, kõrged riulisüsteemid ja vajadus mitme funktsiooni koondamiseks ühe hoonekompleksi alla.

Hoonete mahud planeerida võimalusel krundil nii, et kõrgem hooneosa asub maantee pool, ning hoone kõrgus väheneb järk-järgult põhjapoole.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Kruntide 1 – 12 hoonestusala piires on võimalik rajada üks või mitu hoonet.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- katusekalle: 0 – 15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- väline viimistlus: välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, plekki ja fassaadiplaat. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
- katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
- naaberkinnistutel asuvad hooned on võimalik krundi piiril kokku ehitada, kuid sel juhul on vaja hooned omavahel eraldada tulemüüriaga;
- arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav;
- välisvalgustuse, tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis;
- hoonete eskiisprojektid on soovitatav vallas eelnevalt kooskõlastada;
- lubatud on päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötusega.

4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs Mõisavahe teelt. Mõisavahe teele on koostatud BIMAP OÜ poolt ehitusprojekt „Mõisavahe tee”.

Planeeringualale on kavandatud uued transpordimaa sihtotstarbega krundid, kuhu on ette nähtud tehnoõrgud, sõidutee, asfaldi kattega jalgratta- ja jalgteed ning kraav. Krundile pos nr 15 on ette nähtud lisaks puudeallee. Sõidutee teekatte laiuks on planeeritud 6,5 meetrit ning jalgratta- ja jalgteed laiuks 2,5 meetrit. Kergliiklustee on planeeritud ühepoolse põikkaldega. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega. Tupiktee lõppu on ette nähtud nõuetekohane ümberpööramise plats.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele, mis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Ussisaare katastriüksusele pääseb läbi planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos nr 14 ja 16 ning samuti läbi kruntide pos nr 1 ja 2. Juurdepääsud krundile täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Krundisisese sujuvama liikluskorralduse tagamiseks on toodud võimalikud servituudialad läbisõituks kõrvalt kruntidelt, mille kulgemist võib vastavalt vajadustele muuta lähtudes hoonete paiknemisest. Kui krundile seatakse juurdepääsu servituut, siis sellele alale ei ole võimalik hoonet ehitada.

Planeeritud transpordimaalt on tagatud juurdepääs Kanama liivahoidla kinnistule ja Killu kinnistule. Killu kinnistust on kaasatud 186 m² planeeritud transpordimaa pos nr 15 koosseisu.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimislahendus kruntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Vältida tuleb ulatuslike kõvakatetega alade moodustumist soojusaarte vältimiseks ja sademevee löökkoormuse vähendamiseks.

Planeeringuala liikluskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Asukoht	Normatiivne	Planeeritud
		Korruselamute ala	parkimiskohtade arv	parkimiskohtade arv
Pos 1	Asutused	1 / 60	7770 / 60 = 130	182
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	7770 / 150 = 52	
Pos 2	Asutused	1 / 60	5939 / 60 = 99	139
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	5939 / 150 = 40	
Pos 3	Asutused	1 / 60	3581 / 60 = 60	84
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	3581 / 150 = 24	
Pos 4	Asutused	1 / 60	3215 / 60 = 54	76
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	3215 / 150 = 22	
Pos 5	Asutused	1 / 60	2603 / 60 = 43	60
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	2603 / 150 = 17	
Pos 6	Asutused	1 / 60	2502 / 60 = 42	59
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	2502 / 150 = 17	
Pos 7	Asutused	1 / 60	1250 / 60 = 21	46
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	3750 / 150 = 25	
Pos 8	Asutused	1 / 60	2000 / 60 = 34	74
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	6000 / 150 = 40	
Pos 9	Asutused	1 / 60	1250 / 60 = 21	46
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	3750 / 150 = 25	
Pos 10	Asutused	1 / 60	5000 / 60 = 83	183
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	15000 / 150 = 100	
Pos 11	Asutused	1 / 60	3250 / 60 = 54	119
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	9750 / 150 = 65	
Pos 12	Asutused	1 / 60	3750 / 60 = 63	138
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	11250 / 150 = 75	
Planeeritaval maa-alal kokku			1200	1200

08.01.2024 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-3/24/25615-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades selgub, et juurdepääsuna tuleb kasutada olemasoleva ristumiskohta Mõisavahe tee nr 7180321 kaudu. Tagada tuleb juurdepääs Kanama liivahoidla kinnistule (katastritunnus 71801:003:1058) ja Killu kinnistule (katastritunnus 71801:003:1054) läbi planeeringuala.

Väljatoodud nõuetega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- soovitatav on kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik;
- ehitusprojekti staadiumis tuleb määrata nii kõvakattega parklaalad kui ka eraldi laoplatside alad.

Jalgrataste parkimine

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Jalgrattaparklad peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad, lukustamist võimaldavad, üldjuhul raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud ning valgustatud. Otstarbekas on kliendiparkla kavandada õue ja töötajate parkla hoone mahus.

Nähtavuskolmnurgad

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded. Nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele vastavalt standardi EVS 843:2016 tabel 7.2 juhisteile. Nähtavuskolmnurgad on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.5.1. Liiklusuuring

Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise raames on K-Projekt AS poolt koostatud liiklusuuring „Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe maaüksused ja lähiala detailplaneeringu liiklusuuring” (24.11.2025, töö nr 25120), mille eesmärk oli hinnata planeeringu elluviimisega kaasneva lisanduva liikluse mõju piirkonna teedevõrgule, eeskätt Mõisavahe tee-Jälgimäe tee ning maantee 11 Tallinna ringtee-Jälgimäe tee ristmikele. Uuringus analüüsiti olemasolevat liiklusolukorda ning prognoositi tuleviku liikluskoormusi aastaks 2030.

Liiklusuuring tugines kohapeal teostatud liiklusloendusele, Transpordiameti teeregistri andmetele, Saku valla kehtivatele ja menetluses olevatele detailplaneeringutele ning liiklusmudelitele. Analüüs keskendus eelkõige õhtusele tipptunnile, mis on piirkonnas kõige suurema liikluskoormusega periood. Tuleviku liiklusprognoosid koostati, arvestades nii üldist liikluskasvu kui ka planeeringualalt ja lähipiirkonna arendustest tekkivat liiklusnõudlust.

Olemasolevas olukorras on nii Mõisavahe tee – Jälgimäe tee ristmik kui ka Tallinna ringtee – Jälgimäe tee ristmik hea läbilaskvusega. Mõisavahe tee – Jälgimäe tee ristmiku teenindustase on õhtusel tipptunnil väga hea (teenindustase A) ning Tallinna ringtee kiirendus- ja aeglustusradade teenindustase on hea (teenindustase B). Olulisi ootejärjekordi ega liiklusprobleeme ei esine.

Tuleviku liikluse hindamiseks analüüsiti kahte stsenaariumi:

1. ainult käesoleva detailplaneeringu realiseerimist ning
2. detailplaneeringu realiseerimist koos lähipiirkonna teiste planeeringutega.

Mõlema stsenaariumi korral näitasid modelleerimistulemused, et prognoositav liikluskoormus jääb ristmike läbilaskvusest selgelt väiksemaks. Mõisavahe tee – Jälgimäe tee ristmiku teenindustase püsib ka tulevikus väga heal tasemel (teenindustase A), keskmised ooteajad on lühikesed ning liiklus sujub häireteta. Samuti säilib Tallinna ringtee ja Jälgimäe tee ristmiku kiirendus- ja aeglustusradade teenindustase B.

Liiklusuuringu tulemused näitavad, et detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta piirkonna teedevõrgu ülekoormust ega tekita vajadust ristmike ümberprojekteerimiseks või liikluskorralduse olulisteks muudatusteks. Planeeringulahendus on liikluslikult teostatav ning vastab kehtivatele normidele ja heale planeerimistavale. Samas juhitakse tähelepanu, et piirkonna edasisel arengul võib suureneja jalakäijate ja kergliiklejate liikumisvajadus, mistõttu on perspektiivis põhjendatud kergliikluse taristu arendamine.

Koostatud uuringust selgub detailplaneeringu elluviimine ei avalda negatiivset mõju piirkonna liiklusohutusele ega liikluse läbilaskvusele ning on liikluskorralduslikult põhjendatud.

4.6. Piirded

Lubatud on rajada võrkaed kõrgusega 1,8 m, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

Värvavad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala minimaalne haljastuse osakaal on vähemalt 10% krundi pindalast. Haljastus tuleb projekteerida kompaktsena ning piirangutest ja kitsendustest puutumatu osale, kuhu on võimalik istutada kõrghaljastust. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Kõrghaljastus peab vastama standardis EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.

Võimalusel rajada hoonetele katuse- või vertikaalhaljastust.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava haljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Kruntide liitmisel tuleb tagada haljastuse osakaal.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

Ehitusprojektiga tuleb lahendada töötajate rekreatsioonialad.

Tabel 5. Minimaalne haljastuse osakaal.

Krundi pos nr	Kompaktne kõrghaljastatud haljasala % krundil
1	10%
2	10%
3	10%
4	10%
5	10%
6	10%
7	10%
8	10%
9	10%
10	10%
11	10%
12	10%
13	10%
14	10%
15	10%

4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete äravedu korraldatakse liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 10, 22.08.2019).

Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite / -mahutite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid / -mahutid tuleb paigutada hoonete lähedusse kergesti ligipääsetavasse kohta. Prügikonteinerid / -mahutid ümbritseda näiteks aiaga, haljastusega või paigutada konteinerid näiteks prügimajja. Oluline on et konteinerid / mahutid oleks visuaalselt varjatud nii tänava kui ka naaberkiinnistute poolt. Lisaks on võimalik prügikonteinerid paigutada hoone mahtu, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust.

Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojäätmete liigiti

kogumisega. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit.

Jäätmemahuti paiknemiskoha määramisel tuleb arvestada naaberkiinnistuga ning jäätmemahutit jm põlevmaterjali ei tohi paigutada välisseina äärde nii, et süttimisel need võiks süüdata ka seinu.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Saku valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustus tuleohutuspaigaldistega.

Planeeritud kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjese saadakse tee maa-alale ette nähtud kolmest hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Ühisveevärgist on võimalik tagada vooluhulka 10 l/s 3 tunni jooksul.

Hoone korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel. Välise kustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseksioonide pindalaga. Kuni 600 MJ/m² tuletõkkeseksiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 601 – 1200 MJ/m² korral 20 l/s ning suuremad kuni 1201 MJ/m² korral 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. Seega kui projekteeritakse tuletõkkeseksioon üle 600 m² ei ole võimalik ühisveevärgist vajalikku tuletõrjese vajadust tagada. Üle 600 MJ/m² tuletõkkeseksiooni puhul tuleb paigutada kustutusvee tagamiseks lokaalne mahuti, mille täpne suurus määrata ehitusprojektiga. Tuletõrjese mahuti kavandamisel tuleb arvestada mahuti külge ühendatava hüdrandi paigutamise nõuetega. Tuletõrjese mahuti täitmine toimub kinnistule rajatavast ühisveevärgi torustikust. Mahuteid on võimalik täita ka tellitavate paakautodega, mahutite täitmine peab olema tagatud 72 tunni jooksul. Mahutid varustatakse veetaseme anduriga.

Joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on antud mahuti võimalik asukoht.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

4.11. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1

- juurdepääsu servituudi vajadus kruntide pos nr 2, 5, 6 ning Ussisaare (71801:003:0490) kinnistu kasuks;

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektrivõrgu maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- juurdepääsu servituudi vajadus kruntide pos nr 1, 5, 6 ning Ussisaare (71801:003:0490) kinnistu kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektrivõrgu maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektrivõrgu maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 4 – 6, 8

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 7

- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektrivõrgu maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 9

- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus kruntide pos nr 10, 11 ja 12 kasuks.

Pos 10

- juurdepääsu servituudi vajadus kruntide pos nr 9, 11 ja 12 kasuks;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 11

- juurdepääsu servituudi vajadus kruntide pos nr 9, 10 ja 12 kasuks;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 12

- juurdepääsu servituudi vajadus kruntide pos nr 9, 10 ja 11 kasuks;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 13

- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 14

- veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- elektrivõrgu maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidevõrgu vahejaotuskapile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 15

- veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- elektrivõrgu maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 16

- veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- elektrivõrgu maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Kinnistu 11 Tallinna ringtee L1 (71801:001:1749)

- kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud kitsendused:

Pos 9, 10, 11, 15, 16

- planeeritud reoveepumpla kuja $r=20$ m.

4.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Sademevee skeem.

4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Saku Maja 21.01.2026 tehnilistele tingimustele nr ET-11200. Planeeritavad vee- ja reoveekogused on $86 \text{ m}^3/\text{d}$ ja $10 \text{ m}^3/\text{h}$.

Veevarustus

Detailplaneeringuala lähipiirkonna olemasolev veevarustuse allikas on Lepiku puurkaevpumpla, mis paikneb kinnistul katastritunnusega 71801:001:1671. Olemasoleva Lepiku puurkaevpumpla toodang ei ole piisav ühisveevärgiga liituvate detailplaneeringualade, sh Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe detailplaneeringualade veega varustamiseks.

Täiendava veevajaduse tagamiseks piirkonnas on ette nähtud olemasoleva Lepiku puurkaevpumppla rekonstrueerimine ning selle asemele uue veetöötusjaama rajamine koos II astme mahutite, vajalike torustike, elektri- ja automaatikasüsteemide ning veetöötlusseadmetega.

Lähimad olemasolevad ühisveevärgi torustikud paiknevad Vidriku teel ning riigitee nr 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ja Lepatriinu tee ristmikul. Detailplaneeringu alale liitumisvõimaluse tagamiseks tuleb rajada veetorustikud lõikudes V1–V2, V3–V4 ja V4–V5 (toodud joonisel AS-07 Vee ja kanalisatsiooni ühinemise skeem).

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee liitumispunktid. Liitumispunktid kavandatakse sulgarmatuurina PE-otstega, spindlipikenduse ja kaiega. AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

Kanalisatsioon

Detailplaneeringualale ühiskanalisatsiooniga liitumisvõimaluse tagamiseks tuleb rajada kanalisatsioonitorustikud ja pumplad lõikudes K1–KS1, KS1–KS2 ja KS1–KS3 (toodud joonisel AS-07 Vee ja kanalisatsiooni ühinemise skeem) ning Tännassilma külla reovee ühtlustusmahuti koos magistraalitorustikuga.

Tehniliste tingimuste koostamise hetkel on AS Tallinna Vesi ja AS Saku Maja vahel kokku lepitud reovee vastuvõtmise võimsus limiteeritud, mistõttu ei ole käesoleval ajal võimalik AS-le Saku Maja kuuluvasse ühiskanalisatsiooni täiendavaid reovee koguseid juhtida. AS Tallinna Vesi viib ellu eelvolutorustiku rekonstrueerimise projekti. Ühiskanalisatsiooniga liitumine ja teenuse tarbimine muutub võimalikuks pärast eelvolutorustiku valmimist, reovee vastuvõtmise võimsuse suurendamist ning Saku valla ÜVK arendamise kavas ette nähtud investeeringute elluviimist.

Planeeritud kruntide pos nr 1 – 8 reoveed suunatakse isevoolse kanalisatsioonitrassiga krundile pos nr 16 planeeritud reovee pumplasse. Planeeritud kruntide pos nr 7 – 12 reoveed suunatakse isevoolse kanalisatsioonitrassiga krundile pos nr 15 planeeritud reovee pumplasse. Planeeritud reoveepumplale on ette nähtud kuja raadiusega 20,0 meetrit. Reovee pumppla teenindamiseks on planeeritud kõvakattega hooldusplats.

Perspektiivis on võimalik rajada kogu planeeringuala teenindav üks reoveepumpla krundile pos nr 14. Reoveepumpla perspektiivne asukoht on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. Reoveepumpla rajamise vajadus, tehnilised lahendused ning pumplate täpne arv ja lõplikud asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringualal tekkiv reovesi kogutakse kokku isevoolsete kanalisatsioonitorustikega ning suunatakse 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ühiskanalisatsiooni sõlme K1.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni liitumispunktid. Iga kinnistu kanalisatsiooni liitumispunktiks on teleskoopne kontrollkaev minimaalse läbimõõduga D400 ning D400 koormusklassiga malmluuk.

Ühisveevärg ja -kanalisatsioon projekteeritakse vastavalt projekteerimisnormidele: EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk”, EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk” ning teistele kehtivatele õigusaktidele.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m. Planeeritava ühisveevarustuse- ja ühiskanalisatsioonitorustike tarbeks näha ette AS Saku Maja kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-07 Vee ja kanalisatsiooni ühinemise skeem.

Täiendavad tingimused:

Enne ehituslubade väljastamist teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks peab olema sõlmitud liitumisleping AS-ga Saku Maja. DP elluviimise eelduseks on Saku valla ÜVKA-s piirkonda ettenähtud peatorustike ja rajatiste olemasolu ning kasutusvalmidus.

4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Rein Kitsing, volitatud hüdrotehnikainsener (tase 8) Merin OÜ inseneribüroo poolt on koostatud 25.11.2024 arvamus planeeringu sademeveelahendusele.

Väljavõtte arvamusel, mis on lisatud planeeringu materjalide hulka:

Alalt ära valguv pinnavesi suundub kinnistu lääneosa läbiva kraavi kaudu Rõõmu kraavi. Eesvoolukraavi pikkus on 170 m Ussiaugu kinnistu loodepiirist läbi Rehekoja ja Suurevälja kinnitute kuni suubumiseni Rõõmu kraavi truupi. Rõõmu kraav (VEE1094517) lähtub Kanama liiklussõlmest lõunas asuvalt Kanama tee 7 kinnistult ja suubub Vääna jõkke (VEE1094500), mis on riigi poolt korras hoitav ühiseesvool.

Praeguses seisukorras eesvoolukraavi läbilaskevõime on kuni 0,2 m³/s, peale settest puhastamist kuni 0,6 m³/s.

Ussiaugu kinnistu DP ala on ca 16 ha. Sellele kavandatud ehitised hõlmavad alast ca 40%, mis on arvutustes võetud vett mitte läbilaskvaks pinnaks ja ülejäänud ala rohealana (muruna) ning millelt sajuvesi valguks ära eesvoolu kraavi suunas. Sellelt alalt on valingvihmade aegsed maksimum vooluhulgad suuremad kui lume kiire sulamisega ja samaaegsete sademetega tekkiva suurvee maksimaalne päevane vooluhulk.

Ussiaugu DP alalt tulevad tippsaju vooluhulgad on vaja alal ühtlustada enne eesvoolu suunamist. Korrastatud eesvoolukraavi puhul on selle vastuvõetav vooluhulk kuni 600 l/s. Suurim sademevee maht on 1420 m³. DP ala ümber on kavandatud piirdekraav kogupikkusega ca 1800 m. Sellise piirdekraavi jooksvale meetrile saaks mahutada 0,8 m³ vett. Kui kraavi põhja laiuseks võtta 0,5 m ja nõlvuseks 1:2, on kraavi vähim sügavus 0,7 m, veetäide kuni 0,5...0,6 m tippsaju ajal.

Ringkraavi väljavoolule kavandada regulaator või ülevool, millega saaks piirata kraavist väljavoolu, näiteks vooluhulgani kuni 10 l/s, millega tühjeneks ringkraav põhjani 40 h jooksul.

Planeeringuala idapoolset ala läbib olemasolev kuivenduskraav, mis suundub lõunast põhjasuunda Rõõmu kraavini. Planeeringuala läbiv kraaviosa likvideeritakse. Kavandatud on uus kraav, mis kulgeb kogu planeeringuala äärealal. Ida ja läänepoolt juhitakse sademeveed eesvoolu, mis asub Rehekoja kinnistul. Olemasolev kraav korrastada ja puhastada kuni Rõõmu kraavini. Kraavi väljavoolule on ette nähtud ülevool. Kraavide asukoha ja suuruse osas on antud põhimõtteline lahendus, nende täpne paiknemine, konstruktsioon ja muud parameetrid anda ehitusprojekti koostamise käigus.

Eesvoolud ja suunad on toodud joonisel AS-05 Sademevee skeem.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Rakendada säästvaid sademevee lahendusi läbi maastiku kujunduse eesvoolu koormuse vähendamiseks nn äkksadude korral:

- imbväljaku rajamine, tagada sademevee valgumine antud alale vertikaalplaneerimisega;
- viipetiikide rajamine, sh madalhaljastuse rajamine, mis lisab kinnistule väärtust visuaalse ilmne kaudu;
- kasvukastide ja vihmapeenrate rajamine, sh kohalikud taimed, mis loovad elukohti väiksematele loomadele ja taluvad ajutist üleujutust;
- parkimisalade osaline lühiajaline üleujutamine, seda on võimalik tagada parklamisaladelt äravoolutoru dimensioneerimisega;
- vett läbilaskvate katendite kasutamine parkimisaladel;
- imbväljakute, sh nõvade rajamine.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed juhitakse kraavi. Kruntide pos nr 1 – 3, 7, 9 – 10 sademeveed juhitakse kraavi. Kruntide pos nr 4 – 6, 8 sademeveed juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassiga krundile pos nr 9 planeeritud kraavi. Parklast suunatakse sademeveed I klassi muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Krundilt ärajuhitava sademevee vooluhulk piirata De 110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

4.12.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 22.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 503990.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×2000 A.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Swiper OÜ 01.07.2025 koostatud tööst „Keila mnt 1 kinnistu elektriliitumine, Jõgisoo küla, Saue vald, Harju maakond”.

Planeeringuala keskossa, krundile pos 7, on kavandatud uus alajaam. Planeeritud alajaamast on ette nähtud kruntide pos nr 4 – 12 elektrienergiaga varustamine. Planeeritud alajaama elektrienergiaga

varustamine on ette nähtud planeeringualale projekteeritud läbijooksvalt projekteeritud alajaama AJ9885 ja 10 kV kaabelliini KPL223166 vahel. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Kruntide pos nr 1 – 3 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud projekteeritud alajaama AJ9885 toitele.

Planeeringuala läbiv keskpinge õhuliin on tööga „Keila mnt 1 kinnistu elektriliitumine, Jõgisoo küla, Saue vald, Harju maakond“ ette nähtud likvideerida ning paigutada kaablistse. Planeeringualal paiknev madalpinge õhuliin on osaliselt kaabeldatud.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele pos nr 4 ja pos nr 5 ning pos nr 6 ja Ussisaare kinnistule on kavandatud paaris liitumiskilbid. Ülejäänud kruntidele on kavandatud üksikud liitumiskilbid, tulenevalt kruntide ühistest juurdepääsudest. Liitumiskilpide täpsed asukohad ning tehnilised lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus koostöös võrguvaldajaga. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritava tee äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablist.

Täiendavad tingimused:

- kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.12.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt 10.10.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr TT-E-20251010-126.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on olemasolev Enefit AS sidetrass Ussiaugu kinnistul. Krundile pos nr 14 projekteerida sidevõrgu vahejaotuskapp.

Detailplaneeringuga moodustatavale krundi piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale põhihoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Sidevõrk projekteerida elektrivõrguga samasse trassi, side liitumispunktid projekteerida elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale.

Telia/ELASA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110mm kaitsetoruga.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

4.12.5. Soojavarustus

Hoone küttesüsteem on võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoonete katustele.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga tuleb alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	16,29 ha
Kavandatud kruntide arv	16
Krunditava ala maa bilanss:	
äri-tootmismaa	138 902 m ² 85%
transpordimaa	23 994 m ² 15%

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

- Ussiaugu kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata, hoonestatud on Möisavahe tee 1 kinnistu;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 04.08.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele 04.08.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- planeeringuala lähedusse jääb III kaitsekategooria kaitsealune linnuliigi elupaik ja pesapuu. Vastavalt Keskkonnaameti seisukohale 09.01.2024 nr 6-5/24/485 ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine DP taotluse menetluses ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon.

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad

peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

6.3. Mürä ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

6.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala radoonisisaldus on Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel keskmine või madal.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhu tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (so ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”.

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis vöörandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1¹ punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute äri- ja tootmishoonete kasutamise näol. Kohalikud saavad planeeritud äride teenuseid ja tooteid tarbida ning samuti luuakse uusi töökohti. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv (näiteks töötajad lõunasel ajal kohalikke söögikohti külastades). Rajatavad hooned, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette äri- ja tootmishooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava

tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeringulahendusel on mitmed positiivsed meetmed looduskeskkonnale. Kavandatud on haljastuse rajamine (nii madal kui ka kõrghaljastus), sademevee käsitlemine võimalikult looduslähedaselt (rajatakse kraavid), lubatud on päikesepaneelide paigaldamine. Lisaks on ette nähtud säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. taotleda tehnilised tingimused teede, tehnovõrkude ja rajatiste (sh tänavavalgustuse) projekteerimiseks;
2. planeeringukohaste teede, tehnovõrkude ja rajatiste (sh tänavavalgustuse) ehitamiseks ehitusloa taotlemine ja väljastamine ning ehitamine seejärel neile kasutuslubade taotlemine ja väljastamine. Olemasolev kraav (Rehekoja, Suurevälja, Saare kinnistul) korrastada ja puhastada kuni Rõõmu kraavini.
3. katastritoimingud kruntide moodustamiseks, servituutide seadmised;
4. avalike teede ja rajatiste tasuta üleandmine Saku vallale;
5. hoonetele ehituslubade taotlemine, ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ning kasutuslubade väljastamine.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi ringtee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).