

Saku valla Tănassilma küla Mariavälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Huvitatud isik

Villa Cartelloni OÜ
kriste@cityinvest.ee

Planeeringu koostamise korraldaja

Saku Vallavalitsus
Juubelitamme tee 15, 75501 Saku

Planeerija/Projektijuht

Liina Ollema
liina@plannum.ee
53316603

Koordinaator

Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee

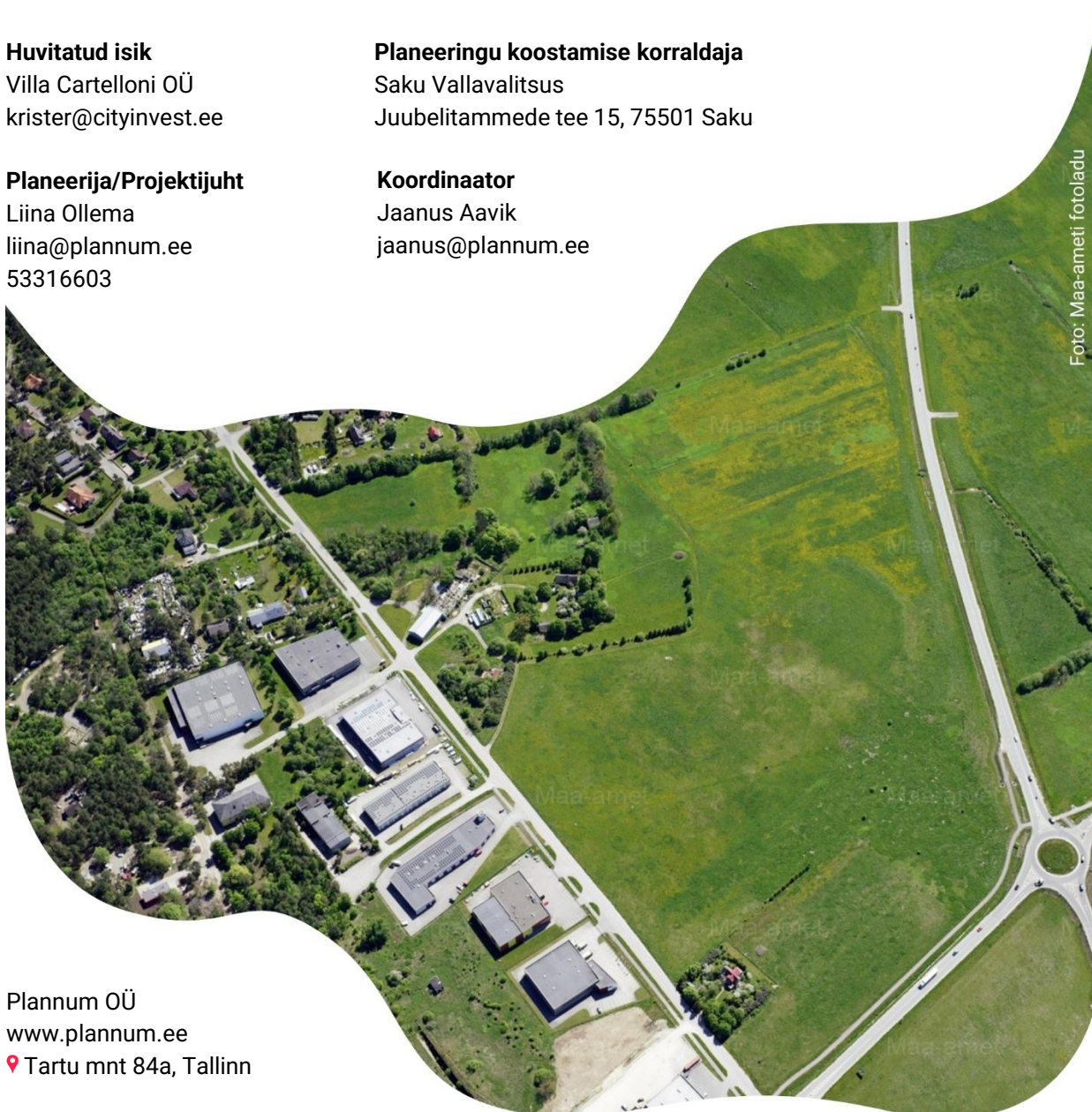


Foto: Maa-ameti fotoladu

SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	9
2.3.1. Kehtiv Saku valla üldplaneering	9
2.3.2. Harju maakonnaplaneering 2030+	10
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	10
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus	11
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele	12
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	12
3.3.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	15
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	16
3.5. Haljastus ja heakord	17
3.5.1. Haljastus	17
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord	18
3.5.3. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud)	18
3.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.5.5. Servituudi seadmise vajadus	20
3.6. Planeeringu elluviimine	21
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	21
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	21
3.6.3. Planeeringu elluviimiskava	22
C – LISAD	23
D – JOONISED	25
E – KOOSKÖLASTUSED	27

A – MENETLUSDOKUMENDID

- 03.04.2024 Saku Vallavalitsuse kiri nr 7-1/6-3 Detailplaneeringu algatamisest;
- 17.04.2024 Saku Vallavalitsus kiri nr 7-1/6-4 Detailplaneeringu algatamisest;
- 30.05.2024 Saku Vallavalitsuse kiri nr 7-1/6-7 Detailplaneeringu algatamisest;
- 18.07.2024 Saku Vallavalitsuse kiri nr 7-1/6-11 Teade detailplaneeringu algatamisest;
- 08.07.2024 Haldusleping;
- 08.07.2024 Kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks;
- 17.07.2024 Saku Vallavalitsuse korraldus nr 507 Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- 18.07.2024 Saku Vallavalitsuse teade nr 7-1/6-10 Päästeameti Põhja päästeskusele ja Transpordiametile detailplaneeringu algatamisest;
- 18.07.2024 Saku Vallavalitsuse teadaanne detailplaneeringu algatamisest;
- 18.07.2024 Saku Vallavalitsuse teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade;
- 22.07.2024 Transpordiameti kiri nr 7.2-/24/2589-3 Seisukohtade väljastamine Saku vald Tănassilma küla Mariavälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu ala asub Saku vallas Tănassilma külas ning koosneb Mariavälja (71901:001:0359, maatulundusmaa 100%, pindala 12,43 ha, reg. nr: 20192650) maaüksusest ja Tănassilma tee (71901:001:0524, transpordimaa 100%) maaüksuse osast.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mariavälja (71901:001:0359, maatulundusmaa 100%, pindala 12,43 ha) maaüksuse äri- ja tootmismaa, transpordimaa kruntideks jaotamine. Äri- ja tootmismaadele määratakse ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 12,5 ha.

Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24).

2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24).
- Harju maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Transpordiameti Juuliku-Tabasalu „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt” (nr 107/05, AS Teede Tehnokeskus)
- Jäätmehoolduseeskiri (22.08.2019 nr 10).
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030;
- Saku valla arengukava 2025-2035.

Eesti standardid:

- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi 09.08.2024 nr 477814.
- AS Saku Maja 30.08.2024, nr ET-10989, kehtivad kuni 30.08.2026.
- Telia Eesti AS, koostatud 28.08.2024 tehnilised tingimused nr 39113056.
- Adven Eesti AS, 13.08.2024.

Alusplaan

- Geodeetiline mõõdistus „Mariavälja topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega” koostaja on Geoalus OÜ (16552517), töö nr 23-G522, mõõdistuse aeg 14.12.2023, koordinaatide süsteem L-Est97, kõrgused: EH2000 Amsterdami süsteemis. Piirid seisuga november 2023, lumikatte paksus 15 cm.

Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Detailplaneeringu ala asub Saku vallas Tănassilma külas Mariavälja katastriüksusel (tunnus 71901:001:0359, sihtotstarve maatulundusmaa) ja osaliselt Tănassilma tee (71901:001:0524, transpordimaa) katastriüksustel. Ala paiknemine on nähtav jooniselt "Situatsiooniskeem".

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega

Nimetus	Katastriüksuse number	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Joaserva	71901:001:0360	4907	maatulundusmaa
11340 Tallinn-Saku-Laagri tee	71801:001:1244	2251	transpordimaa
Juuliku-Tabasalu tee	71801:001:0332; 71801:001:1269; 71801:001:1301	38037 29883 45301	transpordimaa
Uuenugise	71801:001:1298	118978	maatulundusmaa
Kokatalu tee 9	71801:001:1235	15560	maatulundusmaa
Tănassilma tee 16	71801:001:0433	30068	maatulundusmaa
Tănassilma tee 12	71801:001:0537	17242	elamumaa
Tănassilma tee	71901:001:0524	29250	transpordimaa

Juurdepääs planeeritavale alale on Tănassilma teelt.

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata.

Planeeritav ala paikneb Tănassilma külas. Alast põhja poole jäävad tootmis, logistika ja ärihooned. Idasuunas on üksikelandud, lõuna- ja läänesuunas on Juuliku-Tabasalu liiklussõlm. Laiemalt jääb laiemalt äri- ja tootmismaa piirkonda ning külgneb suurema liiklussõlmega (Juuliku-Tabasalu), seega on äri- ja tootmismaa sihtotstarbe planeerimine piirkonda arvestades sobiv.

Põhjavesi on kaitsmata ja reostusohu on väga kõrge. Arendustegevusel on oluline pöörata tähelepanu põhjavee reostuskaitstuse tagamisele.

Planeeritavat ala läbib idaservas kahe lõiguna Väänatunnel, mis on osa ajaloolisest Peeter Suure Merekindlusest. OÜ J. Viru Markseidibüroo 2007-2008 teostatud uuringu „Imperaator Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni uuringud“ andmetel on alates 1980.a algusest olnud Väänatunnel vee all ning selle seisundi juures ei olnud uuringu teostamise ajal allmaa uuringud ja markseidirimöödistused võimalikud.

Detailplaneeringu Tănassilma tee 11 kuni 33 (kehtestatud 13.09.2007 nr 91) koostamise raames on püütud määrata Väänatunneli asukohta ja seisukorda (selleks käis Tănassilma tee 11 kuni 13 detailplaneeringu projekterija koos geodeediga firmast Geometria kolmel korral olukorraga tutvumas). Kaudsete mõõtmiste ja vaatlusandmete põhjal on esitatud arvamus, et tunneli sügavus maapinnast on ca 11...12 m. Planeeringus on arvestatud tunnelikaitsevööndi ulatuseks 10 m tunneli välisseinast ja sinna on rajatud ka hooned.

Kehtivad piirangud

- Avalikult kasutatava Juuliku-Tabasalu tee kaitsevöönd, kattuv pindala on 1049,43 m².

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.3.1. Kehtiv Saku valla üldplaneering

Kehtiva Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 20. aprillil 2023 nr 24) kohaselt on tegemist äri- ja tootmisettevõtte maa-alaga, mis on kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioone kombineerituna.

Planeeritavat ala läbib perspektiivne jalgratta- ja jalgte, alale ulatub ka perspektiivne või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav põhimõtteline maantee trassi koridor.

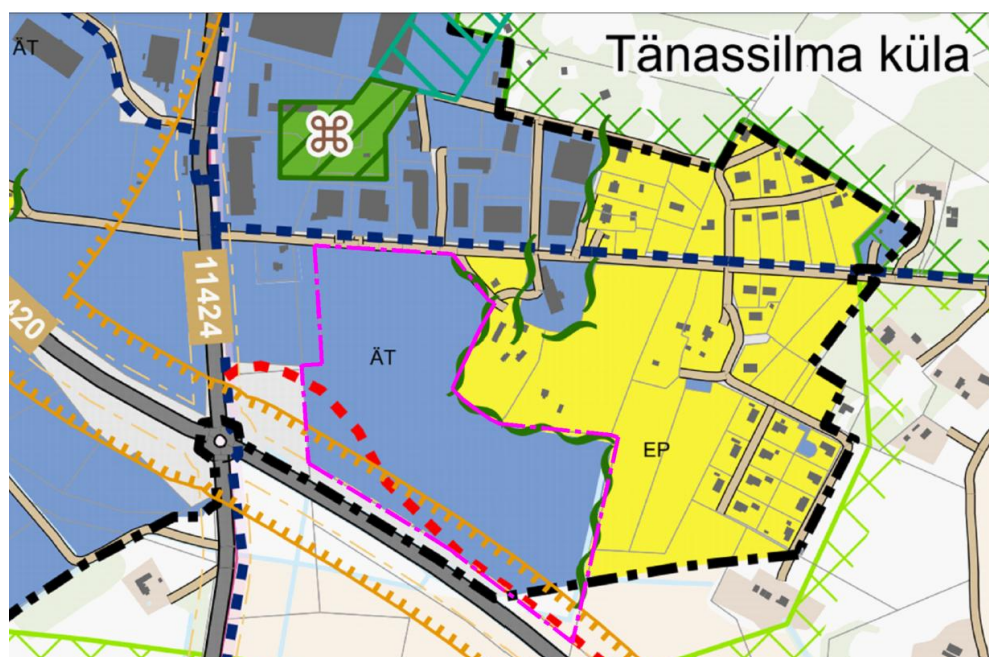
Idapoolt külgneb planeeritav ala elamumaa juhtotstarbega alaga. Võimalike häiringute leevendamiseks näeb üldplaneering ette kaitsehaljastuse laiusaga kuni 30 meetrit. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Müra vähendamise meetmed määratakse detailplaneeringus. Planeeritav lahendus on arvestanud 30 meetri laiuse kaitsehaljastusega.

Minimaalne haljastatav osa on 10% krundi pindalast.

Hoonete kõrgus põhimahul on kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest lähtuvalt.

Hoonete suurim ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise alusel kuni 50%.

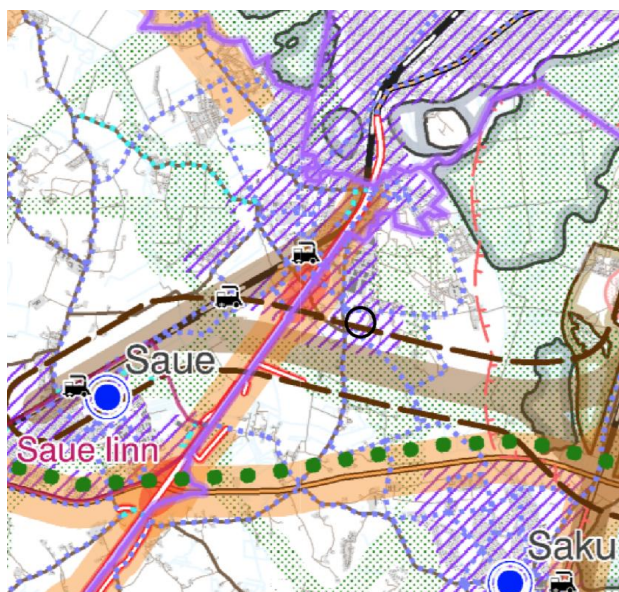
Lahendus on kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu maakassutuse skeemist. Planeeritav ala on tähistatud roosa joonega.

2.3.2. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.



ASUSTUSE SUUNAMINE

-  Linnalise asustusega ala - kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustavad maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, tihedale asustusele omased puhkealad), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal
-  Tallinna lähiala rohevõrgu piir (endine Tallinna rohelise vööndi piir)
-  Roheline võrgustik (tuumalad ja koridorid)
-  Perspektiivse Tallinna ringraudtee põhimõttelise koridori alternatiivid
-  Kergliiklustee teemaplaneeringust "Harjumaa kergliiklusteed"

Skeem 2. Väljavõtte maakonnaplaneeringust, planeeritav ala on tähistatud musta ringiga.

Planeeritav ala paikneb linnalise asustusega alal.

Maakonnaplaneeringus ei määratleta ettevõtlusalade täpset paiknemist, küll aga antakse üldised ruumilised põhimõtted ettevõtluskeskkonna arendamiseks ja töökohtade paiknemisele:

- Maakonnaplaneering näeb ettevõtluspiirkondadena eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustusega alasid, kus on olemas nii tehniline taristu, logistilised ühendused kui ka piirkonna parim tööjõupotentsiaal.
- Elamute läheduses tuleb arendada kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, samuti büroo- ja kontoripindu, millega ei kaasne häirivat mõju ümbritsevale tundlikule elukeskkonnale.
- Uute tööstusettevõtete planeerimisel tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tagatakse eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekomplekside maksimaalne reostuskaitetus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga.
- Suuremate ettevõtlusalade või üksikute tootmishoonete arendamisel elamu-, puhke- ja virgestusalade ning ühiskondlike hoonete vahetusse lähedusse tuleb need eraldada haljastatud puhveraladega. Vajadusel tuleb rakendada võimalikke negatiivseid mõjusid, nagu normatiive ületava müra ja välisõhu saastet leevendavaid meetmeid.
- Arendada edasi olemasolevaid potentsiaali omavaid tööstus- ja logistikaalasid ning piirkondi, kus on olemas juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transiitkoridoridega (maanteed ja raudteedega).

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kujundada äri- ja tootmisala olemasolevale linnalise asustusega alale, et kasutada olemasolevat taristut tõhusamalt, seejuures kasutada puhverhaljastust, et vähendada häiringut elamualadele.
- Luua juurde kaasaegseid ettevõtteid, mis loovad juurde töökohti ka lähipiirkonna elanikele.

2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Planeeringulahendus näeb ette äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi, arvestades seejuures „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojektiga“
- Ette on nähtud haljaspuhver laiusega 30 meetrit.
- Tehnovõrkudega ühendused on kavandatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga nähakse ette ala jagamine 4 krundiks.

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist
1	111203	ÄK ja/või ÄV ja/või ÄB ja/või TT ja/või TH ja/või TL ja/või TK 0-100%	Ä ja/või T 0-100%	Mariavälja (71901:001:0359)	124333
2	10629	LT 100%	L 100%	Mariavälja (71901:001:0359)	124333
3	1643	LT 100%	L 100%	Mariavälja (71901:001:0359)	124333
4	64	TT 100%	T 100%	Mariavälja (71901:001:0359)	124333
5	794	LT 100%	L 100%	Mariavälja (71901:001:0359)	124333

Sihtotstarve 0-100% tähendab, et võimalik on sihtotstarvete osakaalu kombineerida või kavandada ühte neist 100%.

Alale on lubatud keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda tuleb suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	Suurim lubatud korruselisus (põhihoone/abihoone)	Täisehituse protsent
1	ÄK ja/või ÄV ja/või ÄB ja/või TT ja/või TH ja/või TL ja/või TK 0-100%	Ä ja/või T 0-100%	44481	3/2	4/1	40%
2	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
3	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
4	TT 100%	T 100%	-	-	-	-
5	LT 100%	T 100%	-	-	-	-

*Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse arvestatakse hoonete juurde kuuluvad rõdud, lodžad, varikatused. Krundi ehitisealuse pinna hulka arvestatakse ka eraldiseisvate varikatuste alune pind.

Hoonete ehitamine Väänatunneli kaitsetsoonis on lubatud juhul kui teostatakse täiendav uuring Väänatunneli seisukorra osas ja projekteeritud konstruktiivne lahendus, mis tagab nii hoonete kui tunneli püsimise, kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga.

Teede ja platside ehitamine Väänatunneli kaitsetsoonis on lubatud. Tööde teostamisel arvestada OÜ J. Viru Markšneideribüroo 2007-2008 teostatud uuringu „Imperaator Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni uuringud“ soovitusetega (tunneli tsoonis tuleb teedele ja platsidele projekteerida piisav sõidukoormust hajutav konstruktiivne lahendus, mis kooskõlastada Muinsuskaitseametiga) ja vajadusel teostada täiendavad uuringud.

3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Hoonete arhitektuursed lahendused peavad olema esteetilised ja keskkonda sobivad ning välisruumi arvestavad. Tootmis-, teenindus- ja laohoonestuse arhitektuur kavandada tagasihoidlik, lihtne ja funktsioonist lähtuv. Olme- ja kontoriosa arhitektuur peab olema kavandatud heal arhitektuursel tasemel, kvaliteetsete välisviimistlusmaterjalidega. Vähendamaks visuaalset häiringut on soovitatav liigendada hooned erinevate viimistlusmaterjalide kasutamisega. Hoonete paigutamisel arvestada ümbritseva keskkonna ja piirkonnas olemasolevate hoonetega. See aitab vältida monotoonsete fassaadide teket. Välisilme pehmemdamiseks on soovitatav kasutada haljastuselemente (nt vertikaalhaljastus, katusehaljastus sh katuseterrassid).

- Maksimaalne põhihoone kõrgus on kuni 14 meetrit, abihoonetel 8 m.
- katusetüüp: tingimusi ei seata;
- katusekalded: tingimusi ei seata;
- katusekattematerjalid: tingimusi ei seata (katusetüübile sobiv);
- välisviimistlusmaterjalid: plekk, krohv, kivi, puit, fassaadiplaat, sandwich-paneel, klaasitud fassaadisüsteemid. Vajadusel liigendada, kasutades erinevaid materjale;
- Piirdeaiad on lubatud. Piirete rajamisel müratõkke eesmärgil on lubatud rajada kuni 2,0 m kõrgune läbipaistmatu piire (soovitavalt puitkattega). Müra tõkestav piire on lubatud rajada krundi idaküljele, et vähendada võimalikku müra levikut elamualadele.
Kui piire ei ole mõeldud müra tõkestama, siis võib soovituslikult olla tegemist võrkpiirdega, mille kõrgus on kuni 2,0 m. Piirete kavandamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga, et oleks tagatud ohutu väljasõit Tännassilma teele. Piirete kavandamisel tagada vajadusel juurdepääs jalakäijatele ja päästeautodele Tännassilma tee 16 kinnistule.
- Rajatise ehitisealune pind (varjualune/katusega jalgrattakoht) tuleb arvestada ehitusõigusega määratud lubatud hoonete ehitisealuse pinna hulka.
- Lubatud on paigaldada päikesepaneele sulandades need arhitektuursesse terviklahendusse, paigutada hoonete katusele, asetada need maapinnale või vajadusel teha parklatele varjualused jms.

3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga. Kui tehnovõrkude rajamine toimub riigitee transpordimaal tuleb arvestada Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetega ning kavandatud tehnovõrkude rajamine peab toimuma kinnisel meetodil.

3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Saku Maja.

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 30.08.2024.

Veevarustus tagatakse „Saku Valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025-2035“ (ÜVK kava) kohaselt perspektiivselt rajatava puurkaevpumpla baasil, mille täpne tulevane asukoht on hetkel teadmata. Puurkaevpumpla rajamist hakatakse planeerima, kui tekib piisav grupp huvitatud isikuid (s.h käesoleva DP ala huvitatud isik), kes on huvitatud puurkaevpumpla rajamise kaasrahastamisest. Ühisveevärgiga liitumiseks on planeeritud veetorustik Tănassilma teel paikneva De110 PE veetorustikust. Planeeritud liitumispunktist on ette nähtud torustik kuni planeeritava ala lõunapiirini, piki teemaad, torustiku lõppu on ette nähtud läbipesukaevu paigaldus. Kinnistu liitumispunktiks on PE-otstega maakraan teleskoopse spindlipikenduse ja kapega.

Veevõrgu toimepidevuse ning veekvaliteedi tagamiseks on vajalik veetorustiku ringistamine Tănassilma tehnoargi ja Tănassilma küla vahel. Liituja kohustub kaasrahastama Tănassilma tehnoargi ja Tănassilma küla vahelise perspektiivselt rajatava veetorustiku ehitamist. Ühisveevärgiga ühendamisel tuleb tasuda liitumistasu arenduskomponent proportsionaalses osas liitujale eraldatud tarbimisvõimsusega. Veetorustiku rajamist hakatakse planeerima, kui tekib piisav grupp huvitatud isikuid (s.h käesoleva DP ala huvitatud isik), kes on huvitatud oma DP ala elluviimiseks kaasrahastama veetorustiku rajamist Tănassilma tehnoargi ja Tănassilma küla vahelisel lõigul.

Liitumistasu arenduskomponendi suurus selgub peale projekteerimistööde läbiviimist ning ehitushanke korraldamist.

AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar. Projekteerimisel täpsustatakse veetarbe koguseid tulenevalt projekteerimisnormidest.

Reoveekanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 30.08.2024.

Käesolevate tehniliste tingimuste koostamise hetkel on AS Tallinna Vesi ja AS Saku Maja vahel kokku lepitud reovee vastuvõtmise võimsus (vooluhulgad) limiteeritud. Seetõttu ei ole käesoleval hetkel võimalik AS-le Saku Maja kuuluvasse ühiskanalisatsiooni täiendavaid reovee koguseid juhtida. AS Tallinna Vesi tegeleb eelvooluks oleva reoveetorustiku rekonstrueerimisprojekti koostamisega. AS Tallinna Vesi hinnangul tekib võimekus AS-lt Saku Maja täiendavaid reovee vooluhulki vastu võttu 2026.a alguses.

Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035 näeb ette Tănassilma külla reovee ühtlustusmahuti rajamise koos torustikega. DP ala ühiskanalisatsiooniga ühendamisel tuleb tasuda liitumistasu arenduskomponent. Liitumistasu arenduskomponendi suurus selgub peale projekteerimistööde läbiviimist ning ehitushanke korraldamist.

Eeltoodust tulenevalt annab AS Saku Maja tehnilised tingimused ühiskanalisatsiooniga liitumise lahenduse välja töötamiseks. Liitumine ja teenuse tarbimine saab võimalikuks peale AS-le Tallinna Vesi kuuluva eelvoolutorustiku rekonstrueerimist ning ühtlustusmahuti koos torustikega rajamist. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.

Planeeritaval alal tekkiv reovesi kogutakse kokku ja suunatakse Tănassilma teel olevasse ühiskanalisatsiooni. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse Tănassilma tee olemasoleva De160 reovee kanalisatsioonitorustikuga. Alale on ette nähtud reoveepumpla min D1600 mm paigaldus. Reoveepumplale on ette nähtud eraldiseisev elektriliitumisega kinnistu ja juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundile pos 1 (juurdepääs ei ole lubatud riigiteelt). Pumpla kuja on 10 meetrit. Planeeritud äri- ja tootmismaa krundile on ette nähtud liitumispunkt kinnistu piirist kuni 1m kaugusele.

Projekteerimisel täpsustatakse reovee kanaliseerimise koguseid tulenevalt projekteerimisnormidest.

Sademeveelahendus

Sademevee ärajuhtimise lahendus on lahendatud vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 30.08.2024.

Vihmade intensiivsus suve-sügisperioodil on viimaste aastakümnete jooksul kasvanud ning seda arvesse võttes on arvutuse aluseks on võetud paduvihm intensiivsusega 50 mm/h. Hinnanguline arvutuslik sajuvee kogus 1 tunni (h) jooksul on pindadelt:

- katused: $44452 \cdot 0,05 = 2223 \text{ m}^3$;
- kõvakatetega alad: $44747 \cdot 0,95 \cdot 0,05 = 2125 \text{ m}^3$;
- haljasalad: $22305 \cdot 0,05 \cdot 0,05 = 56 \text{ m}^3$.

Pindadelt 1h jooksul kogunev sajuvee maht on kokku 4404 m^3 , mis teeb keskmiseks vooluhulgaks $1,22 \text{ m}^3/\text{s}$, kui see ühe tunnise saju ajal ära juhtida.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud. Sademevesi immutatakse maksimaalselt kinnistul. Parklatest kogutav sademevesi tuleb juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri. Lahendus antakse ehitusprojekti, immutusala saab kasutada haljaspuhvri ala. Võimaliku kraavi ja immutusala asukoht täpsustub projekteerimisel. Vajadusel kavandada täiendavalt imbtunnel või viibetiik. Sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele on keelatud ja vältida tuleb negatiivset mõju riigitee muldkehale.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis, maapinda oluliselt ei muudeta, maapinna tõstmine on lubatud hoonealuse maa osas. Vajaduse korral rajatakse täiendav drenaaž.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maaüksus on Juuliku-Tabasalu tee poole ühtlaselt langeva reljeefiga. Kõlvikuliselt valdavalt haritav maa. Maaüksuse idapoolses osas paikneb kuivenduskraav. Kraavi äärest kulgeb sissesõidetud pinnasetee.

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritud alasse.

Vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud.

Tuletõrjeveevarustus

Ehitise tuleohutusest tulenevalt liigitub planeeritud ehitise V kasutusviisi (kontorid) ja VI kasutusviisi (tööstus- ja laohooned) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP2.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 30 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeritava ala tuletõrjeveelahendus on ette nähtud tuletõrjeveemahutite baasil. Täpne mahutite arv, suurus ja asukoht antakse projekteerimisel, kui on selgunud rajatava hoone(te) suurus ja funktsioon. Tehnovõrkude koondplaani on tähistatud üks võimalik mahuti paiknemise koht. Kui perspektiivselt rajatavate veetorustike ja puurkaevpumpla projekteerimistööde käigus selgub, et planeeritavad ühisveevärgirajatised ja ehitised on piisavad ka DP alal tuletõrjeveevajaduse katmiseks tuletõrjehüdrantide baasil, siis võib ala tuletõrjeveelahenduse näha ette tuletõrjehüdrantide baasil (selgub puurkaevpumpla ja veetorustiku projekteerimise käigus).

Juhul kui ei ole tagatud tule leviku takistamiseks hoonetevahelised kujud (vähemalt 8 m), tuleb tule leviku piiramiseks rakendada ehituslikke abinõusid nt rajada tulemüür.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused 09.08.2024 nr 477814. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavale alale nähtud ette uus komplektalajaam. Uue alajaama

toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga tehes sisselõike olemasolevasse keskpinge kaablis 24001, Tallinn-Saku-Laagri tee kinnistul.

Planeeritud uuest alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidri 0,4kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on alajaama juurde planeeritud 0,4kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema soovitatavalt teealal ja alati vabalt teenindatavad. Alates 630A liitumispunkti korral näidata krundi liitumispunkti asukoht alajaama 0,4kV jaotusseadmes.

Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on määratud servituudi vajadusega ala.

Planeeritavate tänavate äärde on näidatud perspektiivsed 10 ja 0,4kV maakaablite koridorid.

Riigitee alusele maale tehnovõrkude rajamine peab toimuma kinnisel meetodil.

Sidevarustus

Telia Eesti AS on 28.08.2024 koostanud tehnilised tingimused nr 39113056. Tehnilistest tingimustest lähtuvalt on planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust 16479. Planeeritud kinnistule on ette nähtud 100 mm individuaalne sidekanalisatsiooni sisend planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei jää sõidutee alale.

Gaasivarustus

Adven Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused planeeritava hoonestuse maagaasiga varustamise planeerimiseks. Adven Eesti ASi olemasolev B-kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb Tănassilma tee L6 (71801:001:1051) transpordimaa kinnistul. Detailplaneeringuga moodustava kinnistu jaoks on planeeritud B-kategooria gaasitorustiku haru alates olemasolevast gaasitorustikust Tănassilma tee L6 kinnistul risti sama tee kinnistuga kuni krundini pos 1. Planeeritud gaasitorustiku harule on pos 1 krundi piirile planeeritud liitumispunktina maakraan. Planeeritavale gaasitorustikule on määratud 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest servituudi vajadusega ala. Kõrghaljastust ei ole planeeritud lähemale kui 2m gaasitorustikust.

3.3.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Telia Eesti AS

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Elektrilevi OÜ

- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

AS Saku Maja

- Kõik ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni liitumispunktide rajamise ning torustike rajamisega seotud kulud tasub liituja.
- Enne ehitusloa väljastamist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamiseks, tuleb AS-ga Saku Maja sõlmida liitumisleping. Täpsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tingimused (s.h liitumistasud) fikseeritakse liitumislepingus.

Transpordiamet

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda asjaolust, et ala piirneb riigiteega ja arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ vt ptk 3.5.3.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi riigitee 11424 ja Tănassilma olemasoleva ristmiku ümberehitamiseks.

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

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale krundile pos 1 on ette nähtud olemasoleva kohaliku tee nr 7180305 Tănassilma kaudu, mis ristub riigiteega 11424 Jälgimäe tee km 3,25. Planeeritud kaks juurdepääsu võimaldavad vajadusel suuremõõtmeliste sõidukite parema liikluskorralduse. Eeldatava ebasoodsaima sõiduki šabloon, so sadulautorong 16,5 m, on pöörderaadiuste hindamiseks kantud riigitee 11424 ja Tănassilma olemasolevale ristmikule, nähtav joonisel 5. „Tehnovõrkude koondplaan“. Tănassilma tee kaitsevöönd on kantud joonisele: „Põhijoonis“, ulatus 10 m välimise sõidutee servast. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3. Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole. Joonisele on lisaks kantud riigitee perspektiivse teelahenduse EHS §71 kohane tee kaitsevöönd.

Planeeritud on transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2, millele on kantud AS Teede Tehnokeskus projekt nr 107/05 „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt“ sh teekaitsevöönd 50 m ja krunt pos 3 sama projektiga kavandatud kergliiklusteele.

Planeeritud on transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 5, millele on planeeritud 2,5 m laiune jalgratta- ja jalgte.

Parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada planeeritaval krundil selle siseselt tegelikku vajadust arvestades (lähtuda nt töötajate arvust), riigiteel parkimist ja tagurdamist kavandatud ei ole. Hoone mahust väljapoole kavandavad jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakattelistel aladel hulka, mitte näha ette ülenormatiivset parkimist ja kavandada minimaalne vajalik hulk kohti. Parkimiskohtade vajaduse suurenemisel on võimalik kohti juurde ehitada (arvestada asendiplaanilise lahenduse välja töötamisel). Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*, tabel 9.1, *ehitise liik asutused ja tööstusettevõtte ja ladu, keskuse klass II kuni IV*. Normatiivsete parkimiskohtade arv on 447.

Kõvakattega pinnad (parkimis- ja manööverdusalad, juurdepääsuteed, teenindusplatsid) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning

vältida kuumasaarte teket. Parkimiskohad on soovitatav liigendada haljastusega ning kõvakattega alade serva kavandada kõrghaljastust.

Planeeritud krundi pos 1 siseste teede ja parklate projekteerimisel tuleb tagada puhverhaljastus ulatusega 30 m (asukoht tähistatud põhijoonisel) ja minimaalselt 10% kõrghaljastust krundi pinnast ning vajalik parkimiskohtade arv. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Territooriumi sisene liiklus peab olema turvaline, st vältida tuleb teenindava transpordi, töötajate parkla ja jalakäigualade ristumisi. Parkla(te) ja hoonete vahelised jalgteed siduda ning eristada sõiduteedest (nt erinevad pinnakatted ja/või katendi toonid). Parkimiskohtade ala lahendada võimalusel murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneteni ja vajadusel ümber hoonete peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs.

Joonisele "Põhijoonis" on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri poolt 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1, tabel 18, tabel 19 ja lisa 2, joonis 8. Peatee projektkiirus planeeringualaga külgnevas lõigus 50 km/h.

Veoautode juurdepääsu puhul on rakendatud teeandmise kohustusega ristmiku norme:

- liitumisnähtavus LN2= 15 m (liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas)
- ristmiku nähtavusala parameetrid: peatumisnähtavus PN1= 60 m, PN2= 25 m,

Sõiduautode juurdepääsu puhul on rakendatud peatumiskohustusega ristmiku norme:

- LN2= 5 m (liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas)
- liitumisnähtavus LN1= 105 m.

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, mis tuleb vajadusel eemaldada.

ERC Konsultatsioonid OÜ on koostanud liiklusuuringu ERC/23/2024, töö valmis 22.09.2024. Töö eesmärk oli analüüsida, mil määral mõjutab detailplaneeringu realiseeruminepiirkonna liiklussageduse kasvu ning mnt nr 11424 Jälgimäe tee ja Tănassilma tee ristmiku läbilaskvust. Töö käigus teostati lühiajaline liiklusloendus projektalal kahes ristlõikes perioodil 04.09.-11.09.2024. Liiklusloendusest selgus, et tööpäeviti on liiklussagedus keskmiselt 1800 a/ööp, tiptundide aegne liiklussagedus on 150-200 a/h. Nädalavahetusel on liiklussagedus ca 2 korda väiksem. Detailplaneeringu realiseerumisel lisandub piirkonda aastas keskmiselt ca 480 a/ööp. Eeldades, et pöördeliikluse iseloom jääb sarnaseks praegusega, siis tuleb arvestada, et mõnevõrra rohkem on pöörded Jälgimäe suunale. Liiklusuuringu kokkuvõttes on öeldud, et detailplaneeringu realiseerumisel (*hinnanguline aeg 2029*) lisandub tiptundide ajal eeldatavalt 48 a/h ning siis on nii hommikul kui õhtusel tiptunnil kõrvalteelt vasakpöörde sooritamise teenindustase E. Sõltumata detailplaneeringu realiseerumisest on võimalik, et ristmiku läbilaskvus ca 10 aasta pärast ammendub (vasakpöörde teenindustase F), kui liiklussagedus kasvab keskmiselt 0,6% aastas.

3.5. Haljastus ja heakord

3.5.1. Haljastus

Planeeringu realiseerumisel asendatakse põllumaa hoonestuse ja parkimis- ning teenindusplatsidega ja seega muutub maastik ja vaated alale nii teedelt kui naaberaladelt, seepärast on oluline hoonete ja platside projekteerimisel panna rõhku haljastuse- ja kujunduslahendusele, et vähendada visuaalseid häiringuid.

Haljastuse lahendus anda hoonete ehitusprojektiga. Nõuded ehitusprojektile:

- Planeeritud äri- ja tootmismaa minimaalne haljastuse protsent on vastavalt üldplaneeringule 10 ja selles ulatuses peab minimaalselt olema võimalik rajada kõrghaljastust.
- Haljastusel kasutada mitmerindelise haljastust, sh nii leht- kui okaspuu- ning põõsaste liike.

- Idaküljele näha ette vähemalt 30 m laiune ja vähemalt kaheindeline puhverhaljastus, soovitatav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Valida liigid, mis taluvad ajutist liigniiskust, sest haljasala on otstarbekas kasutada ka sademevee immutusalana. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Kaitsehaljastuse lahendus anda eraldi maastikuarhitektuurse projektiga, mille koostamisse kaasata maastikuarhitekt tase 7. Projektis tuleb arvestada sademevee juhtimisega haljasaladele, viibetiikidesse ja kraavi.
- Uushaljastuses kasutada looduslikke piirkonnale iseloomulikke liike ja soovitatav on vabakujuline lahendus. Liikide valikul kasutada eelistatult ka kiirekasvulisemat ja vähest hooldust nõudvat taimestikku ning suuremaid puid, mis aitavad mahendada suuremahuliste tööstusehitistega kaasneva võivaid visuaalseid häiringuid.
- Parklad tuleb liigendada haljastusega, vältida ulatuslikke kõvakattega alasid, kõvakattega alade serva kavandada kõrghaljastust.
- Haljastus peab jääma väljaspoole külgnähtavusala ja tagatud peab olema nõutud nähtavus ristmikel.
- Haljasalad rajada koos hoonete rajamisega.
- Võimalusel kasutada tööstushoonetel vertikaalhaljastust, katusehaljastust sh katuseterrassid;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale (22.08.2019 nr 10). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Jäätmemahutite paigutus täpsustub projekteerimisel. Eelistatud on jäätmete kogumiseks vajalike mahutite paigutamine hoone mahtu. Juhul kui need paigutatakse hooneväliselt, siis kavandada tee ja mahutite vahele haljaspuhver, jalakäijate teede kõrvale ei ole soovitatav mahuteid kavandada.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

3.5.3. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud)

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Riigiteede omanik ei võta endale kohustusi planeeringuala piirkonnas müra mõju vähendamiseks leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Planeeringuala ja alale kavandatavaid hooneid (äri- ja/või tootmishooned) ei saa otseselt müratundlike alade hulka lugeda, müra normtasemed on kehtestatud püsiva asustusega elamupiirkondi ning elu- või ühiskondlike hooneid silmas pidades. Informatiivselt saab siiski välja tuua müraolukorra hinnangu.

Kehtiva Saku valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala puhul tegemist äri- ja tootmisettevõtte maa-alaga, seega vastab detailplaneering üldplaneeringule.

Tinglikult võib *atmosfääriõhu kaitse seaduse* ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kontekstis kavandatava ala puhul võrdlusena kasutada III kategooria ehk keskuseala (segafunktsiooniga ala) normtasemeid. III kategooria alade liiklusrüüa piirväärtus on 65 dB päeval (rüüa hinnatud tase päeval, L_d , 7.00-23.00) ja 55 dB öösel (rüüa hinnatud tase öösel, L_n , 23.00-7.00), sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 70 dB päeval/60 dB öösel.

Planeeringuala läheduses asuvatest teedest on suurima liiklusköormusega planeeringualast lõunasuunas asuv Saku-Laagri tee (riigitee nr 11420). Planeeritud lähimad hoonestusalad jäävad äärmisest sõidurajast ca 50 m kaugusele. Tee liiklusköormus on Transpordiameti viimase 5 a (2019-2023) suurima liiklusköormusega aasta (2023) andmete kohaselt ca 10 400 a/ööp (sh 10,2% raskeliiklust), lubatud sõidukiirus on 90 km/h.

Planeeringualast läänesuunas asuv Jälgimäe tee jääb juba ca 200 m kaugusele planeeritud hoonestusaladest ja on väiksema liiklusköormusega (ca 6000...7000 a/ööp) ning ka madalama lubatud sõidukiirusega (50 km/h) ehk selgelt väiksema mõjuga. Planeeringualaga põhjasuunast piirnev Tănassilma tee teenindab kohalikku liiklust ja liiklusköormus on oluliselt väiksem ning tee ei kajastu avalike liiklusloenduste andmetes ega liiklusrüüdelites. Detailplaneeringu raames koostatud liiklusrüüingu (ERC/23/2024) põhjal on tee liiklusrüügedus Jälgimäe teega ristumiskoha lähedal ca 1500 a/ööp.

Võttes rüüaolukorra hindamisel aluseks suurima mõjuga teelõigu (Saku-Laagri tee) võib arvutuslikult¹ kavandatud hoonestusaladeni (ca 50 m kaugusel teest) ulatuda rüüa hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 65 dB päeval (L_d) ning 56...57 dB öösel (L_n). Liiklusrüüa tase hoonestusalade teepoolisel küljel vastab III kategooria alade liiklusrüüa piirväärtuse nõuetele (samas on võrdlus normtasemetega eelkõige informatiivne, kuna kavandatavad hoonestusalad ei ole otseselt rüüatundlikud).

Planeeringuga kavandatud hoonestusalade asukohas on liiklusrüüa piirväärtusele vastavad tingimused tagatud ka liiklusköormuste mõningase suurenemise korral. Liiklusköormuste suurenemine nt ca 50% võrra toob kaasa rüüa hinnatud taseme suurenemise ca 1,8 dB võrra (nii päeval kui öösel). Samas ei ole sedavõrd suurt liiklusköormuste kasvu antud piirkonnas siiski ette näha, nt 25-30% võrra liiklusköormuste suurenemine (mõnevõrra realistlikum prognoos) toob kaasa päeva/öö rüüa hinnatud tasemete suurenemise ca 1 dB võrra.

Seega ei ole liiklusrüüa piiramise meetmed planeeringualal otseselt vajalikud. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete rajamisel on siseruumides heade tingimuste tagamiseks soovitatav järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse rüüa eest* (või samaväärset uuemat standardit), mille kohaselt bürooruumide ja nendega võrdsustatud ruumide kavandamisel on antud juhul hoonete välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni soovituslik väärtus ($R'_{tr,s,w}$) ca 35 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüüa isolatsiooni indeks. Nõudeid välispiirdele ei rakendata ruumis, kus välismüüatase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müüatase ruumis sees.

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. aasta määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid*”. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral. Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks on autoliiklus. Vaadeldavate liiklusköormuste ja puhverala suuruse (ca 50 m riigimaanteest) korral ei õhukvaliteedi piirnormide ületamist planeeringualal ette näha.

Samuti ei kujune planeeringualal probleemseks võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Kavandatavad tehnoseadmed, masinad jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ning kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ning teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruces nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*” kehtestatud piirväärtustele (määruce nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset). Planeeringuala vahetus läheduses ei ole vibratsiooni

¹ Liiklusrüüa levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.0, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

piirväärtuste ületamist ette näha, kuna vahemaad tundlike objektidega on piisavad ning märkimisväärsed vibratsiooni põhjustavaid tegevusi/seadmeid (nt rasketööstus) teadaolevalt ei kavandata rajada.

Planeeritava ala puhul on seega müra, vibratsiooni ning välisõhu kvaliteedi aspektist vajalikud tingimused tagatud ning piirkond (suhteliselt suure liiklusköormusega teede läheduses) on sobilik just kavandatava tegevuse (müra suhtes vähem tundlike äri jms rajamine) elluviimiseks. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Piirkonda uute äri- ja tootmishoonete rajamisega kaasneb mõningane liiklusköormuste ja sellest tingitud müra kasv. Juurdepääsuks kavandatakse Tännassilma teed ning alale sissesõit on kavandatud planeeringuala lääneosast. Sissesõiduteest ca 50 m kaugusel läänesuunas asub Tännassilma tee 4 kinnistu eluhoone. Tännassilma teest jääb eluhoone ca 30 m kaugusele ning suurema liiklusköormusega Jälgimäe teest ca 85 m kaugusele.

Liiklusuuringu kohaselt prognoositakse kavandatava ala kasutamisest tingituna ca 480 täiendavat liikumist ööpäevas, eeldatakse, et valdav osa lisanduvast liiklusest jääb päevasele tööajale. Liiklusmüra piirväärtuste ületamist juurdepääsuteede läheduses kavandatava alaga seotud liikumised (prognoositud mahus) tõenäoliselt kaasa ei too. Samuti eeldatakse, et kavandatav äri/tootmismaa saab olema peamiselt päevase kasutusega, mil võimalikud lisahäiringud on tagasihoidlikumad (võrreldes öise inimeste puhkeajaga).

Kavandatava tegevuse puhul võivad mõningaid häiringuid põhjustada ka laadimistööd ja kaubaveokite manööverdused (samuti töötava mootoriga kaubaveokite seismine), nt juhul, kui teatud mahus kauba laadimine toimub öisel ajal (vahemikus 23.00-7.00) või varahommikul ajal (nt vahemikus 5.00-7.00), mis müra normtasemete mõistes jääb samuti öisele ajale. Samas on kauba laadimisala kavandatud elamupiirkondades võimalikult kaugele ning tootmishoonete vastasküljele. Seega toimib antud lahenduse korral kavandatav hoonestus ühtlasi ka müratõkkena. Võimalusel on siiski soovitatav vältida suures mahus laadimis- ja transporditööd öisel ajal ehk öiseid rangemaid müra normtasemeid (ning inimeste puhkeajaga) silmas pidades ajavahemikus 23.00-7.00.

Samuti tuleb tähelepanu pöörata kavandatavate hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal) lähimates elamupiirkondades. Kavandatavatele hoonetele lähim eluhoone asub idasuunas ca 100 m kaugusel, lisaks jäävad üldplaneeringu kohased ja hetkel hoonestamata perspektiivsed elamualad ca 35 m kaugusel lähimast kavandatavast hoonestusalast. Võimalike häiringute leevendamiseks näeb üldplaneering ja ka käesolev detailplaneering ette kaitsehaljastuse laiusega kuni 30 meetrit.

Kavandatavatele hoonetele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

3.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades tuleb tagada hea nähtavus ja valgustus. Ala tuleb hoida korras, samuti vähendab vandalismi ja sissemurdmise riski tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid. Ohustatud sissepääse tuleks jälgida ja soovitatavalt kasutada videovalvet.

Vajadusel rakendada veel muid täiendavaid meetmeid. Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

3.5.5. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Planeeritava krundi pos 1 servituudi vajadusega (SV) alad:

- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale alajaamale, ulatussega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatussega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale surveveetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Juurdepääsu SV ala ~5497 m², planeeritava krundi pos 3 kasuks.

Planeeritava krundi pos 5 servituudi vajadusega (SV) alad:

- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale surveveetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale gaasitorustikule, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Tănassilma tee (71901:001:0524) katastriüksusele:

- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale gaasitorustikule, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala perspektiivsele keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- SV ala perspektiivsele madalpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

3.6. Planeeringu elluviimine

3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Piirkonda lisanduv äri- ja tootmismaa funktsiooniga piirkond, mis loob juurde töökohti. Seni hoonestamata ala hoonestatakse ja seega kasvab planeeringu realiseerudes ka liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud. Muinsuskaitseameti andmetel on alal Väänatunnel, mis on osa ajaloolisest Peeter Suure Merekindlusest, aga sellele puudub juurdepääs. Väänatunneli säilimise osas tehakse teede ja hoonete projekteerimisel koostööd Muinsuskaitseametiga.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid ka üldplaneeringus on ette nähtud ala hoonestamine.

Planeeritava ala põhjavesi on kaitsmata ja reostusohu on väga kõrge.

Kavandatud tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähikümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskoormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata

naaberkindistuse omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeeritava krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoone asukoht, juurdepääsuteede ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnoorkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnoorkude haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnoorkudega.

3.6.3. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Moodustatakse krundid vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Edasine planeeringuala arendus toimub arendaja poolt ja arendaja kulul.
Ühiste tehnoorkude tehniliste tingimuste taotlemine, tehnoorkude ja juurdepääsuteede projekteerimise alustamine. Ühised tehnoorkud on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunkti, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunkti, elektrikaablid koos liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunkti. Ühiskanalisatsiooniga liitumine ja teenuse tarbimine saab võimalikuks peale AS-le Tallinna Vesi kuuluva eelvoolorustiku rekonstrueerimise ning ühtlustusmahuti koos torustikega rajamist. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.
- 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. Arendaja kohustus on rajada krundil pos 4 planeeritud jalgratta- ja jalgteed.
- Koostada tuleb maastikuarhitektuurne projekt kaitsehaljastuse rajamiseks, kus tuleb arvestada sademevee juhtimisega haljasaladele, viibetiikidesse ja kraavi ning kooskõlastada see vallavalitsusega enne rajamist. Kaitsehaljastus tuleb rajada enne hoonete ehituslubade taotlemist. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks.
- ehituslubade taotlemine/ehitusteate esitamine ühiste tehnoorkude ja juurdepääsutee ehitamiseks.
- vajadusel servituutide seadmine.
- juurdepääsuteede ja tehnoorkude kasutusloa taotlemine/kasutusteate esitamine. Ühised tehnoorkud ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele/võrguvaldajale üle antud enne hoonete ehituslubade väljastamist.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

C – LISAD

Tehnilised tingimused:

- Adven Eesti AS, väljastatud 13.08.2024.
- AS Saku Maja tehnilised tingimused ET-10989, väljastatud 30.08.2024.
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39113056, väljastatud 28.08.2024.
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 477814, väljastatud 09.08.2024

Liiklusuuring

- ERC Konsultatsioonid OÜ „Saku valla Tănassilma küla Mariavälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Liiklusuuring“. Töö nr ERC/23/2024.

Illustratsioon

D – JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan

Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS (Arvo Sepp)	05.11.2024, nr 39261218	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal Telia Eesti AS klienditeenindus e-post: info@telia.ee Mustamäe tee 3, 10615 Tallinn ärikliendid 1551 e-post: arikliendid@telia.ee Registrikood 10234957 erakliendid 123 https://www.telia.ee/ Kooskõlastus kehtib kuni 04.11.2025.	Detailplaneeringu kaust.	Arvestada edasistes etappides.
2.	Adven Eesti AS (Aleksander Aan)	05.11.2024 nr. AD-2024- 11-04	Lugeda kooskõlastatuks Adven Ees AS-i poolt gaasitoruske osas detailplaneering – Saku valla Tännassilma küla, Mariavälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering; töö nr: 23-23003864 kuupäevaga november 2024a. Plannum OÜ huvitatud isik Villa Cartelloni OÜ.	Detailplaneeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
3.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	07.11.2024 nr 7253831315	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu kaust.	Arvestada edasistes etappides.

4.	AS Saku Maja	04.12.2024 nr T3624	Käesolev AS Saku Maja kooskõlastus hõlmab endas AS Saku Maja kui Saku valla vee-ettevõtja kooskõlastust. AS Saku Maja veemajanduse tehniline projektijuht kooskõlastab Plannum OÜ töö nr 23-23003864 „Saku valla Tănassilma küla Mariavälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering.“ Märkused: 1. Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aasta.	Detailplaneeringu kaust.	Arvestada edasistes etappides.
5.	Transpordiamet (Marek Lind)	03.06.2025 nr 7.2-2/25/2589-5	Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) jätame planeeringu kooskõlastamata järgmistel põhjustel. 1. Koostatud planeeringulahendus on vastuolus Saku valla üldplaneeringuga, millega on määratud riigitee 11420 Saku-Laagri oluliselt muudetavaks teelõiguks teekoridori laiusega 150 m riigitee 2+2 lahenduse ja liiklussõlmede väljaehitamiseks (vt lisa 1 väljavõte üldplaneeringust). Planeering ei arvesta Transpordiameti poolt edastatud teeprojektis (AS Teede Tehnokeskus töö nr 107/05) „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt“) toodud teekoridoriga (50 m) äärmise sõiduraja teljest liiklussõlme ja teelõigu laiendamiseks. Tuginedes EhS §70 saame teekoridori veelgi kitsendada kehtiva kaitsevööndi ulatuseni (30 meetrini välimise sõiduraja servas) arvestusega, et kaitsevööndisse ei planeerita ehitisi ja ruumilahendust kuni riigitee 11420 eskiisprojekti (Riigitee nr 11420 Saku–Laagri km 2,00-8,00 Juuliku–Laagri lõigu eskiisprojekt) valmimiseni märtsis 2026. Eskiisprojektiga täpsustatakse riigitee ja liiklussõlme maavajadust kehtiva normi ja parima kogemuse järgi. Saame planeeringu kooskõlastada enne eskiislahenduse valmimist vaid siis, kui planeeringust eemaldatakse teekoridori ulatuses laiusega 30 m (vt lisa 2) lahendus. Vastasel korral tuleb ära oodata eskiisprojekti valmimine. Kinnistust moodustatavate transpordimaa sihtotstarbega ärälõigete tegemist tuleb täpsustada peale eskiislahenduse valmimist (riigitee sõidutee ja kergliiklustee tuleb välja kruntida eraldi). 2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja riigitee EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd arvestades perspektiivset teelahendust.	Detailplaneeringu kaust.	1. Lahendust on korrigeeritud, teekoridori ulatuses (30 m) on lahendus eemaldatud. Eraldatud on sõidutee krunt pos 2 ja kergliiklustee krunt pos 3. 2. Lisatud seletuskirja ptk 3.4.

		3. Riigitee kaitsevööndisse reoveepumpla planeerimisel näidata pumpla kuja ja teenindav kinnistuse juurdepääs (mitte riigiteelt). 4. Riigitee 11424 Jälgimäe tee ääres on kergliiklustee välja ehitatud, palume näidata kergliiklustee väljaspool liiklussõlme tähistatud olemasoleva kergliiklustee tingmärgiga. 5. Palun täpsustada, milline on arendusega kaasnev liikluskoosseis. Palume kanda liikluskoosseisu ebasoodsam pöördekoridor riigitee 11424 ja Tănassilma olemasolevale ristmikule pöörderaadiuste hindamiseks. Transpordiamet ei võta kohustusi ristmiku ümberehitamiseks. 6. Tehnovõrkude joonisele kanda riigitee katastriüksuse piirid, et välja selgitada, kelle maale tehakse tehnovõrgu paigaldamise ettepanek. Kui tegemist on riigitee transpordimaaga tuleb arvestada Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetega ning rajamine kavandada suletud meetodiga. Anda vastavad selgitused seletuskirjas. 7. Täpsustada sademevete juhtimise põhimõtteid, näiteks: sademevete juhtimisel vajab selgitamist kraavi asukoht ja eelvool ning riigitee kaitsevööndis drenaaži osalisel likvideerimisel allesjääva osa toimimine, et vältida riigitee muldkehale negatiivset mõju. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga ning palume esitada planeering peale korrigeerimist Transpordiametile uuesti kooskõlastamiseks.	3. Lisatud joonisele ja seletuskirja ptk 3.3. Juurdepääsu servituut on määratud krundile pos 1 (joonisel ja seletuskirjas). 4. Korrigeeritud. 5. Ebasoodsaim sõiduk (sadulautorong 16,5 m) on kantud šabloonina joonisele „Tehnovõrkude koondplaan“. Transpordiameti kohustuste mittevõtmise lause on lisatud seletuskirja ptk 3.3.2. 6. Kantud joonisele, keskpingeakaabel jääb osaliselt riigitee alusele katastriüksusele, nõue on lisatud ptk 3.3. 7. Olemasolev drenaaž on kavas likvideerida, sest sademeveelahendus vaadatakse ümber projekteerimisel, mil on selgunud hoonete, teeda ja parklate asukohad. Sademevee projekteerimise nõuetesse on lisatud, et sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele on keelatud ja vältida tuleb negatiivset mõju riigitee muldkehale.
--	--	---	---