

Huvitatud isik: **URBAN MANAGEMENT OÜ**

reg kood 11114853

Väike-Ringtee 11

Viimsi vald

Kontaktisik: **Jaan Kurm**

Jaan.kurm@urbanmanagement.ee

5236646

SAKU VALLA JÄLGIMÄE KÜLAS RATASEPA MAAÜKSUS JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

Tallinn

Projektijuht: **Jaan Kurm**

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2025

SISUKORD

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Eesmärk	2
2. Koostamise alused	2
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	2
2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid	3
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega	3
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	4
4. Lahenduse idee kirjeldus	8
4.1 Vastavus üldplaneeringule.....	8
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	8
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	13
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	15
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	15
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	15
7. Tuleohutuse tagamine.....	15
8. Keskkonnakaitse abinõud	16
9. Kuritegevuse ennetamine	16
10. Servituutide vajadus.....	16
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	17
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
II JOONISED	18

I SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas Kanama liiklussõlme vahetus läheduses. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- maa sihtotstarbe muutmine;
- kruntide moodustamine;
- ehitusõiguse määramine äri – ja tootmishoonete ehitamiseks;
- hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkude varustamise lahendamine;
- piirangute ja servituutide määramine.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Saku Vallavalituse 07.01.2020 korraldus nr 16 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Planeerimisseadus
- Saku valla üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24
- Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinn Pärnu Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku likvideerimise I ehitusetapile ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise Transpordiameti korraldus 01.11.2023 nr 1.1 3/23/779
- Projekteerimistingimused riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku ja km 17,5 mahaõidu likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks. Transpordiameti korraldus 12.05.2022nr 1.1-3/22/369
- Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096
- Transpordiameti korraldus 28.01.2025 nr 1.1-3/25/93 **Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee km 17,2 – 17,7 Mõisavahe tee II etapi ja Varju kinnistu juurdepääsutee ehitamiseks ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise**
- Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Harju maakonnaplaneeringu täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Kehtestatud Harju maavanema poolt 14 novembril 2014 korraldusega nr 2133
- Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“ kehtestati 2012. a
- Saue Valla üldplaneering. Kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Looduskaitse seadus
- „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3:.
- „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19
- Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035

- Saku valla jäätmekava 2022-2026.
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030
- Saku valla arengukava 2025-2035

2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Topograaf töö nr G162022.

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud ala paikneb Saku valla lääneosas Jälgimäe külas Kanama liiklussõlme vahetus läheduses.

Planeeringualast lõunasse jääb Tallinna ringtee, läände põhimaantee Tallinn-Pärnu-Ikla, teisel pool maanteed asub Saue linn, kus asuvad mitmed äri- ja tootmismaa kinnistud. Planeeritud ala piirneb maatulundusmaa kinnistutega.

Planeeringuala asub äri- ja tootmisfunktsiooni kavandamiseks sobivas asukohas ning ala on nähtav nii Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt kui Tallinna ringteelt. Juurdepääs on kavandatud Mõisavahe teelt vastavalt kehtivale teemaplaneeringule.

Planeeritud alaga piirnevad kinnistud:

Aadress	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Uus-Aru	71801:003:0440	1,03ha	Maatulundusmaa
Väljaotsa	71801:003:0668	3,13ha	Maatulundusmaa
Keilase	71801:003:0110	24,02ha	Maatulundusmaa
Padriku	71801:003:1011	3,25ha	Maatulundusmaa
Kernu metskond 110	72703:001:0626	4,63ha	Maatulundusmaa

Saku vallas asuvad planeeritavale alale lähimad detailplaneeringud:

- Uueoti, Tuuleveski, Jälgimäe küla, algatatud Saku Vallavolikogu otsusega 19.01.2006 nr 3. Detailplaneeringus on Tuuleveski kinnistule määratud hoonestusala ning ehitusõigus äri ja/või tootmishoonete ehitamiseks;
- Nurmeniidu, Jälgimäe küla, 216, kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 14.07.2005 nr 83. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kinnistule Nurmeniidu 26 uut väikeelamukrunti. Lisaks nendele on üks krunt kavandatud jätta sotsiaalmaak ja kaks krunti haljasaladeks;
- Kirsi, Jälgimäe küla, 103, kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 10.04.2003 nr 42. Detailplaneeringus on kavandatud olemasolev kinnistu jagada kaheks. Pärnu mnt äärse krundi sihtotstarve 100% liiklusmaa, hoonestus pole planeeritud rajada. Teise krundi sihtotstarve on kavandatud 95% tootmismaa ja 5% ärimaa, krundi lubatud täisehitusprotsent on 40%;
- Saku valla Jälgimäe külas Teeääre, Toominga, Küünimäe kinnistu, Metsääre kinnistu osa ja lähiala detailplaneering, algatatud Saku Vallavalitsuse korraldusega 05.07.2016 nr 632. Detailplaneeringus soovitakse jaotada maaüksused kruntideks ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Vt. joonis nr 2 Kontaktvööndi analüüs.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala hõlmab vastavalt algatamise korraldusele Saku valla Jälgimäe külas Ratasepa (katastriüksusetunnus 71801:003:0260) kinnistut, mille suurus on 62 488m².



Foto nr 1: Ratasepa asukoht aerofotol

<u>Aadress</u>	<u>Katastritunnus</u>	<u>Registriosa</u>	<u>Suurus</u>	<u>Sihtotstarve</u>
Ratasepa	71801:003:0260	58202	62488m ²	Maatulundusmaa

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) asub planeeritud ala tiheasustusega alal, mille maaüksuse juhtfunktsiooniks on ärimaa.

Juurdepääs planeeritavale alale avalikult teelt puudub. Tehnovõrkudega varustatus planeeritaval alal puudub. Planeeritavast alast on 34360m² metsamaa ja muu maa 28128m². Vastavalt Ehisregistri andmetele on planeeritav ala hoonestamata.



Foto nr 2: Ratasepa kinnistu piirid aerofotol





Foto nr 3 ja 4: Juurdepääsu tee koht Ratasepa kinnistule vastavalt ehitusloale

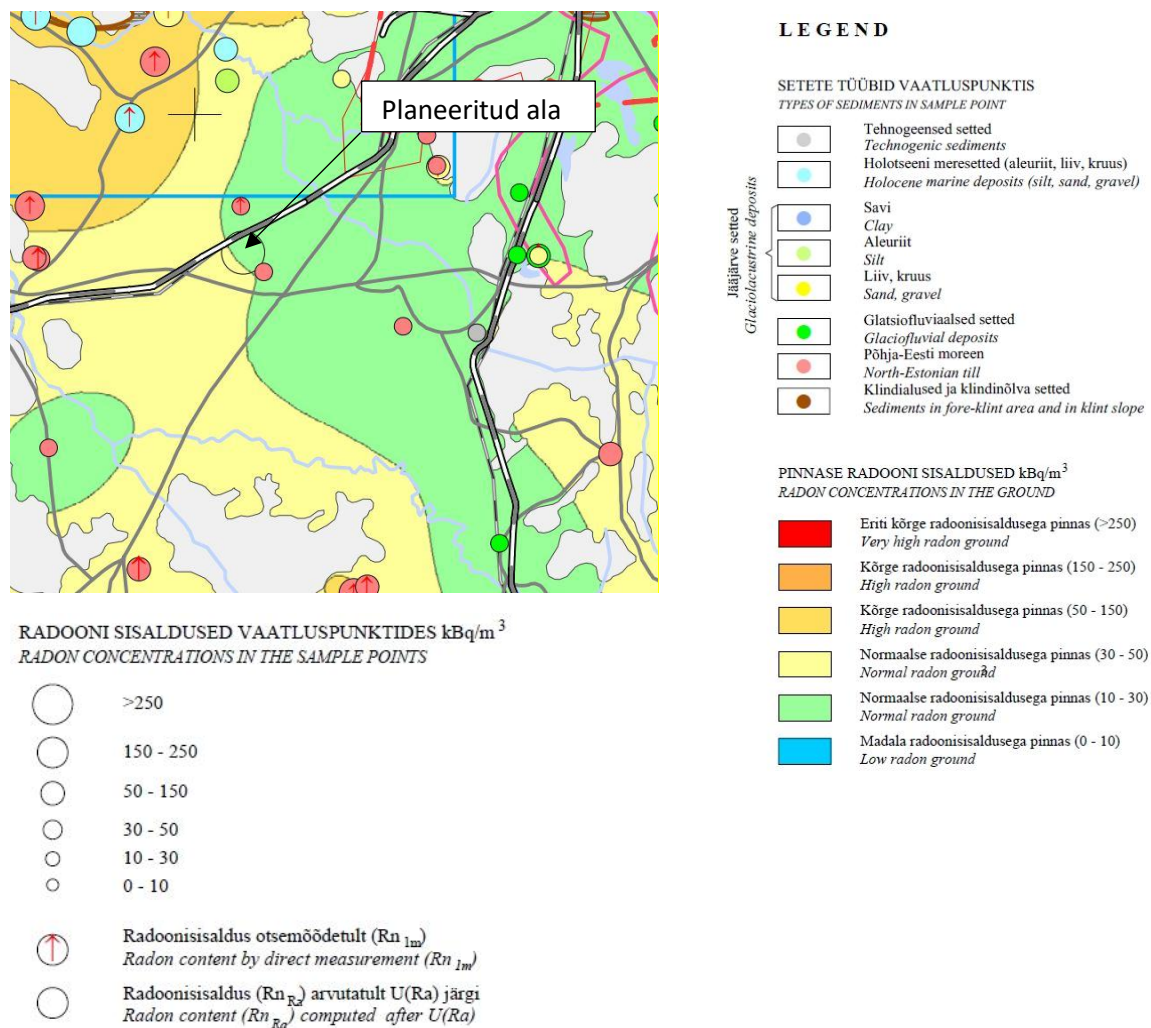
Vastavalt Maa-ameti andmete planeeritaval alal kitsendused puuduvad. Tegemist on osaliselt liigniiske alaga, kus puistu kasvutingimused on kehvad ning valdavaks hõredalt kasvav kask. Valdav kasvukoha tüüp on siirdesoo (Metsabüroo OÜ töö nr 11385-11658, 2021). Lähialal maantee ääres tehtud täpsemad geoloogilised uuringud, mille järgi pinnakiht (muld ja savimõll) ca 1,5m paksune ja selle all lubjakivi kiht Lubjakivi platoo on väikse languga kirde suunas. Pinnavesi pinnakihis abs 35m (Reaalprojekt töö nr GL15073, 2015).



Foto nr 4: Ratasepa kinnistu valdavalt liigniiske ala

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse *Harjumaa pinnase radooniriski kaardile* (koostanud: V. Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond normaalse radoonisisaldusega pinnase territooriumil (vt skeem nr 1).

Skeem nr 1:



4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks Saku valla üldplaneeringus määratud maaüksuse juhtfunktsioon ja uue hoonestuse rajamise nõuded tiheasustusalale.

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil muuta maatulundusmaa sihtotstarbega Ratasepa maaüksus äri- ja toomismaa ning transpordimaa kruntideks. Planeeringus on määratud ehitusõigus pos nr 1-5 krundile äri- ja toomishoonete ehitamiseks ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Kavandatud on kruntidele juurdepääs pos nr 6 transpordimaa krundilt. Pos nr 7 transpordimaa krundiga on tagatud perspektiivne juurdepääs Padriku (71801:003:1011) kinnistule.

Detailplaneering võimaldab ka kruntide paari kaupa liitmist ning lahendust, milles kruntideks jaotamist ei toimu ning ehitusõigus summeerib kogu kinnistule äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Selline paindlik lahendus on vajalik eelkõige äri- ja tootmisettevõtete tegevuste spetsiifika laia spektrist. Kruntide ja ehitusõiguste liitmise vajadus on selgunud mitmete äri- ja tööstusparkide hilisemal ellu viimisel. Võimalik on ka ainult ühe krundi moodustamine ühe tootmis- ja ärikompleksi rajamiseks, siis lahendatakse juurdepääs riigimaale eraldi projektiga.

Krundile juurdepääsutee kavandamisel on lähtutud ehitusloa saanud tee-ehitusprojektist mille aluseks on olnud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinna-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asub planeeritud alal suures osas tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala. Lisaks asub väike osa planeeritud alast Saku valla üldplaneeringus määratud hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarvet pole määratud. Hajaasustuses olev planeeritud maa osa asub rohevõrgustiku koridoris.

Planeeritud ala jääb ka perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori ning ohtliku ettevõtte ohualale. Ala läbib perspektiivne kergliiklustee ja Tallinna lähiala roheline võrgustiku piir.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga, on liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskooormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Planeeritud maaüksused vastavad Saku valla üldplaneeringus ette nähtud maakasutuse juhtotstarbele. Arvestatud on, et uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel tuleb eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest, vt. seletuskiri p. 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Käesoleva planeeringu puhul on tegemist Saku valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringu lahendusega.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeering näeb ette 62488m² suuruse Ratasepa maaüksusest 7 krundi moodustamise. Moodustatud kruntide sihtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa ning transpordimaa. Planeeringus on kavandatud ehitusõigus ärimaa- ja tootmishoonete ehitamiseks ning kruntidele juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Planeeringus määratakse pos nr

1-5 krundile ehitusõigus kuni kolme ja osaliselt kuni 5-korruseliste äri- ja toomishoonete ehitamiseks. Maksimaalne kõrgus 16/18m (maksimaalne kõrgus 18m on lubatud tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus) maapinnast võimaldab teha maanteelt ja ringteelt nähtavat hoonestust, mis äriettevõtetele ja kogu äri kvartali toimimiseks on vajalik.

Antud piirkonnas on planeeringuala kruntide täisehituse protsenti 50% lubatud vastavalt üldplaneeringule järgmiste kaalutluste ja argumentide alusel:

- Krundid asuvad kõige aktiivsema liiklusvooga maantee ääres, kus rohealadest ja muudest piirangutest vabad ala sobivad ettevõtluse arendamiseks ning üldplaneeringus lubatud maksimaalse tiheduse rakendamine peaks olema tugevalt soovituslik efektiivse maakasutuse tagamiseks
- Antud asukohas on ettevõtted üldjuhul sellist tüüpi (müügi esindused koos ladudega, logistikakeskused koos peakontoriga...) kus äri- ja tootmishoonete kõige tähtsamaks osaks on 1-esimene korrus, mis tavapäraselt peab ära lahendama logistika, klienditeeninduse, tootmise jms. Sellepärast on siin maksimaalne täisehituse protsent üks olulisemaid ettevõtete asukoha valikul
- Mõisavahe Äripark on omandanud Pärnu maantee äärsed suuremad ettevõtlusalad alates Metsaääre kinnistust kuni Kanama ringteeni (Küünimäe DP, Saviaugu DP ja Ratasepa DP) ning võtnud enda peale turvalise maanteelt mahasõidu ja kogu Jälgimäe piirkonnale juurdepääsu lahendamise:
 - Dp menetluse ajal omandati eraldi kinnistu, et saaks maanteelt kavandatava mahasõidu viia välja rohekoridorist
 - Valla ja Transpordiameti koostöökokkuleppe alusel on huvitatud isik finantseerinud kogu projekti põhiprojekti staadiumini
 - Planeeringus on kavandatud tavapärasest suuremas mahus eramaid avalikuks otstarbeks (mahasõit koos pikkade kiirendus- ja aeglustusradadega, tavapärasest laiem kogujatee koos 2 ringristmikuga – kokku ca 1ha)
 - Ala piirneb metsaga kus suurem tihedus ei tekita visuaalselt liiga tehiskonda

Planeeritud kruntide pos nr 1-5 sihtotstarvete osakaalu on võimalik täpsustada ehitusprojekti käigus.

Kruntide ehitusõigus:

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Ehitisealune pind (m ²)	Suurim hoonete arv krundil (tk)	Suurim korruselisus	Hoone suurim kõrgus maapinnast (m)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)**	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)*	Suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaupa (m ²)*
1	12376	6188	3	4	16/18	ÄK50 TT50	Ä50 T50	Ä13740 T2430
2	10578	5289	3	4	16/18	ÄK50 TT50	Ä50 T50	Ä11740 T2080
3	11343	5672	3	4	16/18	ÄK50 TT50	Ä50 T50	Ä12590 T2230
4	13055	6553	3	4	16/18	ÄK50 TT50	Ä50 T50	Ä14550 T2575
5	10122	5061	3	5	16/18	ÄK50 TT50	Ä50 T50	Ä11100 T1965
6	4233	-	-	-	-	LT100	L100	-
7	782	-	-	-	-	LT100	L100	-
Kokku:	62489	28763	15					Ä63720 T11280

*– Ä – ärimaa, T – tootmismaa, L – transpordimaa.

**– ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, TT – tootmishoone maa.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Pos. nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liikide kaupa)	Krundi planeeritud suurus m ²	Ajutise krundi pos nr	Moodustatakse kinnistutest (nr), kinnistu suurus m ²	Liidetavate, lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (KÜ liikide kaupa)
1	Ä50 T50	12 376	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	12 376	M
2	Ä50 T50	10 578	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	10 578	M
3	Ä50 T50	11 343	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	11 343	M
4	Ä50 T50	13 055	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	13 055	M
5	Ä50 T50	10 122	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	10 122	M
6	L100	4 233	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	4 233	M
7	L100	782	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	782	M
Kokku:		62 489		Kokku:	62 489	

Detailplaneeringus on antud võimalus ka kruntide liitmiseks. Kruntide liitmisel kruntide ehitusõigused liidetakse (va korruselisus) sh ühe krundi puhul hoonestusala võib 10% ulatuses muutuda ning paikneda ka sisetänavala.

Kruntide liitmisel tuleb tagada ehitatava hoone kõrguseline ja fassaadide liigendus (tagasiasted, mahuline liigendus).

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Kavandatud liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ ja „Saku valla Jälgimäe küla Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsääre kinnistu osal ja lähiala detailplaneeringus“ planeeritule.

Planeeritud kruntide juurdepääsutee on kavandatud läbi Väljaotsa (71801:003:0668) ja Lepa (71801:003:0220) maaüksuste ja ühendatud „Saku valla Jälgimäe küla Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsääre kinnistu osal ja lähiala detailplaneeringus“ planeeringus planeeritud sõiduteega.

Sõidukite parkimise lahendus planeeritud krundil täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

Pos. nr	Planeeritud ehitise otstarve	Parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohti
1	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	16170/175	92
2	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	13820/175	79
3	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	14820/175	85
4	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	17125/175	98
5	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	13065/175	75
Kokku:			429
Normatiivse parkimisarvutuse aluseks on EVS 843:2016, Eesti linnade ehitiste parkimismateriivid, linnakeskus II kuni IV.			

Juurdepääs äri- ja tootmismaa kruntidele on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis ning lahendatakse DP elluviimisel ehitusprojektidega. Samuti võib tulenevalt äri- või tootmise vajadusest juurdepääse krundile olla rohkem kui üks.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Alale on ette nähtud uushaljastus, mis lahendatakse ehitusprojekti koostamisel. Planeeritud kruntide haljastuse osakaal on minimaalselt 15%, millest 10% peab olema kõrghaljastatav. Alale

on võimalik istutada puid ja põõsaid. Krundi haljastuslahenduse koostamisel tuleb kaasata maastikuarhitekt. Haljastuse rajamisel tuleb valida keskkonda sobivad puud ja/või põõsad. Ehitusprojektis tuleb hoonestus ja kõvakatteline ala kavandada olemasolevat kõrghaljastust säästvalt. Ehitusprojektis on vajalik esitada puude/põõsaste kasvukohad ning nõuded täiendava kõrghaljastuse rajamiseks.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, jäätmed tuleb koguda sorteeritult. Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjadele.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti koostamisel. Planeeringuala tuleb liita ÜVK rajatistega planeeritud teekoridori alasse kavandatud ÜVK trassidega ning luua ühendus planeeritud ÜVK lahendusega Künimäe detailplaneeringu alal.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse töötas välja Ekore OÜ insener Eero Antons.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 342814 ja 489330. Detailplaneeringus on kavandatud uue komplektalajaama rajamine planeeritud pos nr 6 krundile. Komplektalajaama asukoht täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Uue alajaama toide on planeeritud keskpinge maakaablist nr 20623. Pos nr 1-5 elektrivarustusega liitumine on kavandatud uuest alajaamast madalpingel maakaabliga, tarbija ühendamiseks paigaldatakse liitumiskilp krundi piirile.

Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Veevarustus

Detailplaneeringu lähipiirkonnas puuduvad AS-le Saku Maja kuuluvad olemasolevad toimivad ühisveevarustussüsteemid. AS Saku Maja on väljastanud tehnilised tingimused nr ET-9315 detailplaneeringu koostamiseks, kuid planeeringus kajastatakse liitumist uue ÜVK-s toodud torustikuga

Planeeringuala veevarustus on arvestuslikult kuni 15m³/ööpäevas.

Detailplaneeringuala lähipiirkonnas on rajatud ühisveevärgitorustik, mis asub Lepiku kinnistul (71801:001:1671). Kavandatud äri- ja tootmismaa ning ärimaa kruntide veevarustus on lahendatud Lepiku puurkaev-pumpla baasil. Lepiku puurkaevu katastrinumber on 20672. Planeeringu lahenduses on võimalik veevarustuse tagamiseks krundid liita Künimäe detailplaneeringu ala ÜVK rajatistega. Veetorustik on planeeritud pos nr 6 krundile, tarbija liitumiseks paigaldatakse krundi piirile liitumispunkt (maakraan).

Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Kanalisatsioonivarustus

Detailplaneeringu lähipiirkonnas puuduvad AS-le Saku Maja kuuluvad olemasolevad toimivad ühiskanalisatsioonisüsteemid. AS Saku Maja on väljastanud tehnilised tingimused nr ET-9315 detailplaneeringu koostamiseks, kuid planeeringus kajastatakse liitumist uue ÜVK-s toodud torustikuga.

Planeeringu ala reoveehulk on arvestuslikult kuni 15m³/ööpäevas.

Planeeringu lahenduses on võimalik kanalisatsioonivarustuse tagamiseks krundid liita Künimäe detailplaneeringu ala ÜVK rajatistega. Kanalisatsioonitorustik on planeeritud pos nr 6 krundile, tarbija liitumiseks paigaldatakse krundi piirile liitumispunkt. Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Sademeveelahendus

Sademevee juhtimine olmekanalisatsiooni on keelatud.

Sademevesi koguda ja vajadusel puhastada kinnistul ning immutada kinnistu piires haljasaladele. Sademevesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Üle 20 parkimiskohaga parklale tuleb välja ehitada õli-liivapüüdurid, lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeritud kruntide sadevee eelvooluks on Aiandi (K-1, K-2, K-3) eesvoolukraav (41094500106900021E). Sadeveed juhitakse kogujatee projektis (Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee projekteerimine – planeeringu materjalide lisas Asendiplaan, leht 2) ette nähtud olemasolevate puhastatavate- ja rekonstrueeritavate kraavidega kuni eesvoolu kraavini.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Sidevarustus

Sidevarustus planeerimiseks väljastas Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35096634. Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel (Kanama liiklussõlm L1 kinnistul) asub Telia sidekaev 14531. Planeeringus on kavandatud sidekaabli rajamine, mis ühendatakse olemasoleva Telia sidekaevuga 14531 ja planeeritud liitumispunktidega. Planeeritud kruntide sideühenduseks on kavandatud individuaalsed sidekanalisatsiooni liitumispunktid.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus on lahendatud gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Adven eesti AS tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 29.01.2019. Planeeritud küttegaasivarustus on lahendatud Jälgimäe tee (72703:001:0333) kinnistul asuvast B-kategooria gaasitorustikust. Gaasitorustik on planeeritud pos nr 6 krundile, tarbija ühendamiseks paigaldatakse krundi piiril liitumispunkt (maakraan).

Gaasitorustike läbimõõdud, materjal ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Alternatiivlahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on pos nr 1-5 hoonete ehitamiseks:

- välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale;
- katuse tüüp: lamekatuse- või kaldkatuse, katuse kaldeks on lubatud 0-45° (suurema kalde nurgaga katuse on päikesepaneelide jaoks sobivam võimalus);
- hoone suurim lubatav korruselisus 5;
- hoone suurim lubatav kõrgus 16/18m (maksimaalne kõrgus 18m on lubatud tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus);
- piirete lubatud kõrgus kuni 1,7m. Piire on lubatud rajada kruntide piiridele v.a rohekoridori alas pos nr 4 krundil. Piirdeaed ei tohi paikneda teekatte servale lähemal kui 2 meetrit. Piirdeaia paiknemine täpsustatakse ehitusprojektis. Plankaedade püstitamine on keelatud;
- kõrgemad hooned või hoone osad mis on või tehakse eraldi maanteelt nähtavaks peavad olema esindusliku arhitektuuri ja viimistlusmaterjalidega (kivi, metall, komposiitmaterjal jne).

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Elektrilevi OÜ tingimused: tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

7. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringus kavandatud hoonete tulepüsivusklass määrata edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Detailplaneeringus planeeritud hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi alla.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri määruse 18.02.2021 nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“;
- Standardisari EVS 812-7:2018 – Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Päätetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete

juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Informatsioon ehitise kustutamiseks peab olema kergesti kättesaadav.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Tuletõrjevee varustus lahendatakse ehitusprojekti tuletõrjeveemahutite paigaldamisega kinnistutele koos ÜVK torustike ja tuletõrje hüdrantidega. Täpsem lahendus antakse järgmises projekteerimise staadiumis.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Pos nr. 1-5 krundid tuleb varustada prügikogumise kontaineritega. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehituse kui ka hoonete kasutamise käigus tuleb vältida jäätmeteket ja kõik tekkivad jäätmed koguda liigiti, et neid oleks võimalik uuesti ringlusesse suunata. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale. Ohtlike jäätmete ladustamine planeeringualal on keelatud.

Lõpliku valiku tegemisel kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad).

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonitõrje kohapealt on oluline korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti, korralik ventilatsioonisüsteem jne.

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsutee valgustus vähendab planeeringualal kuritegevuse riski. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

10. Servituutide vajadus

Pos nr 2 krundile on vajalik seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. maakaabelliinile (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. sidekaablile (kaitsevööndi ulatuses 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);

Pos nr 6 krundile on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. elektri kesk- ja madalpingemaakaablile (kaitsevöönd 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. sidekaablile (kaitsevöönd 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. gaasitorustikule (kaitsevöönd 1m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. veetorustikule (kaitsevöönd 1m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. reoveekanaliseerimise torustikule (kaitsevöönd 1m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. tänavavalgustuskaablile (kaitsevöönd 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. alajaamale (2m alajaama ümber);

Uusaru tn 1 (72703:001:0047), Kanama liiklussõlm L1 (72703:001:0035) ja Kernu metskond 110 (72703:001:0626) kinnistutele on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. maakaabelliinile (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. sidekaablile (kaitsevööndi ulatuses 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole).

Saku valla üldplaneeringu kohaselt läbib planeeritud pos nr 4 krundi rohekoridor.

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- I etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks;
- II etapp – vajalike servituutide seadmine;
- III etapp – tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- IV etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks;
- V etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks; planeeritud tehnovõrkude ehitamine, kasutusloa saamine; tänava-, kaitsehaljastuse rajamine;
- VI etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- VII etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas teatud etappe saab teha ka paralleelselt ning ka detailplaneeringu ala saab välja arendada osade kaupa, kuid hoonetele väljastatavate ehituslubade eeltingimuseks on teede ja trasside kasutusload. Detailplaneeringu ala osade kaupa arendamisel on vastavale planeeringuala osale kavandatud hoonetele väljastatavate ehituslubade eeltingimuseks kasutusload neile teedele, mis on vajalikud juurdepääsuks sellele planeeringuala osale kavandatud hoonetele.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

II JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Kontaktvööndi analüüs
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan