

TÖÖ : JOAMETSA KINNISTU JA LÄHIALA **DETAILPLANEERING**  
**Saku valla Tănassilma küla, Joametsa kinnistu**  
katastritunnus: 71801:001:1243  
**Saku valla Tănassilma küla, Joaserva kinnistu**  
katastritunnus: 71901:001:0360

TÖÖ STAADIUM : **ESKIIS**



DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA **SAKU VALLAVALITSUS**  
Juubelitammede ee 15, 75501 Saku alevik, Saku vald  
e-post: [saku@sakuvald.ee](mailto:saku@sakuvald.ee); tel: 671 2441



REALISEERIMISKESKUS

HUVITATUD ISIK : **STOCK TRADE GROUP OÜ**  
Ehitajate tee 110e, 12618 Tallinn  
e-post: [stocktradegroup@gmail.com](mailto:stocktradegroup@gmail.com); tel: 5035001

DP KOOSTAJA : **KPME OÜ**  
MTR reg. EEP003188  
Kalle Rannula  
Arhitekt T7  
Tel. +372 55 48 988  
[kalle@kpme.ee](mailto:kalle@kpme.ee)

# SISUKORD

<b>SISUKORD.....</b>	<b>1</b>
<b>A – SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
<b>1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....</b>	<b>3</b>
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID: .....	3
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD: .....	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	3
1.4 VASTAVUS DP ALGATAMISE KORRALDUSELE JA SELLE SEISUKOHTADELE : .....	4
1.4.1 Üldine info detailplaneeringu ala muutuse kohta võrreldes algatamisega 2016. aastal. 4	
1.4.2 Vastavus DP algatamise seisukohtadele (AS).....	5
<b>2 SAKU VALLA ÜLDPLANEERING. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....</b>	<b>7</b>
2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE (KEHTESTATUD SAKU VALLAVOLIKOGU 20.04.2023OTSUSEGA NR 24.).....	8
2.2 VASTAVUS STRATEEGILISELE DOKUMENDILE “SAKU VALLA KLIIMA- JA ENERGIAKAVA 2030” 13	
<b>3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>14</b>
3.1 ÜLDANDMED .....	15
3.2 MAAOMANDID PLANEERITAVAL ALAL.....	15
3.3 OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED .....	15
3.4 LIIKLUS, TEED, TRANSPORT, LIGIPÄÄSETAVUS. ....	16
3.5 TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUS .....	16
3.6 HALJASTUS.....	17
3.7 MAAPINNA RELJEEF, GEOLOOGIA JA MULLASTIK .....	17
3.8 OLEMASOLEVAD KITSENDUSED .....	17
3.9 PLANEERINGUD KONTAKTVÖÖNDIS .....	18
<b>4 PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>18</b>
4.1 PLANEERITUD KRUNDID, HOONESTUSÕIGUS, KASUTAMISE TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED.....	19
4.1.1 Krundijaotus ja maakasutuse sihtotstarbed .....	19
4.1.2 Hoonestusõigus .....	19
4.1.3 Kruntide ehitusõigused.....	20
4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks .....	20
4.2 VERTIKAALPLANEERINGU PÕHIMÕTTED .....	21
4.3 HALJASTUS JA HEAKORD. PIIRDED .....	22
4.4 TEED JA TÄNAVAD.....	23
4.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE .....	23
4.6 KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED .....	24
4.7 MAANTEELIIKLUSEST PÕHJUSTATUD HÄIRINGUD: MÜRA JA VIBRATSIOON .....	24
4.8 ÕHKSOOJUSPUMBAD .....	25
4.9 JÄÄTMED JA JÄÄTMEKÄITLUS .....	25
4.10 VEE KAITSE JA KASUTAMINE. PINNAVEEKAITSE .....	26
4.11 ENERGIATÕHUSUS JA KESKKONNASÄÄSTLIK PLANEERIMINE NING E HITAMINE.....	26
4.12 VALGUSREAOSTUSE VÄLTIMINE .....	26
4.13 “SOOJUSSAARE” EFEKTI VÄLTIMINE .....	26
4.14 TEHNOVÕRGUD .....	26
4.14.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi .....	26
4.14.2 Gaasivarustus .....	31

6.1.1	Soojavarustus .....	31
4.14.3	Elektri- ja sidevarustus. ....	31
4.15	TULEOHUTUS.....	33
4.16	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS. ....	33
4.17	KITSENDUSED, SERVITUUDIVAJADUSED .....	34
4.17.1	Kitsendused .....	34
4.17.2	Servituudi seadmise vajadused .....	35
4.18	KURITEGEVUSE ENNETAMINE .....	35
<b>5</b>	<b>PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE.....</b>	<b>36</b>
5.1	PLANERINGUALA SUBJEKTIDE KOHUSTUSED .....	36
5.2	VÕIMALIKUD ETAPID PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS : .....	36
5.3	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	37

## A – SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“, vastu võetud 18.05.2017 Saku Vallavolikogu otsusega nr 3.
- Saku valla üldplaneering, mis kehtestati 20.04.2023 Saku Vallavolikogu otsusega nr 24.
- Jäätmeseadus
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS:812-6:2012+A1:2013 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus"
- EVS-EN 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1"
- Majandus- ja Taristuministeeriumi 30.03.2017 määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid"
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Saku valla arengukava 2025-2035
- \* Saku valla kliima-ja energiakava 2030
- Saku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2036
- Saku valla jäätmekava 2022-2026
- Saku valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri ja Saku valla heakorrakiri
- Saku Vallavolikogu 16.veebr. 2016 otsus nr 128 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Lisa 1.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Saku Vallavalitsuse korralduse 16.02.2016 nr 128 Lisa 2.
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid.
- Transpordiameti uuendatud seisukohade detailplaneeringu koostamiseks  
07.02.2025 7.2 2/25/18163-5
- Planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7.
- *Tehnilised tingimused:*
  - Gaasivõrguga liitumise DP tehnilised tingimused AS ADVEN, 10.03.21
  - AS Elektrilevi tehnilised tingimused nr 394862, 16.12.21-16.12.23
  - AS Telia Telekommunikatsioonialased tingimused nr. 35840125, 29.11.21-28.11.22
  - AS Saku Maja tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamiseks ning liitumiseks, 9.02.21

#### 1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Ehitusgeoloogiauuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika, märts 2021
- Topo-geodeetiline uurimustöö, Woge OÜ, töö nr 288, jaanuar 2021
- Skepast ja Puhkim OÜ poolt koostatud uuring ja analüüs eelvoolu (kraavid ja truubid) sadevete käitlemise hindamiseks (mai 2024)

#### 1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on :  
- Joametsa ja Joaserva maaüksuste kruntide liitmine,

- määrata ehitusõigus tootmismaale (Joametsa ja Joaserva kinnistu) äri- ja tootmishoone (hulgiladu kaubandus-, teenindus- ja büroo- ja/või tootmishoone) rajamiseks.
- Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.
- Detailplaneeringu koostamise käigus määratakse ka kuritegevuse riski vähendavaid tingimusi; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi ja muid keskkonnatingimusi tagavaid nõudeid; seatakse servituudid jm kitsendused.

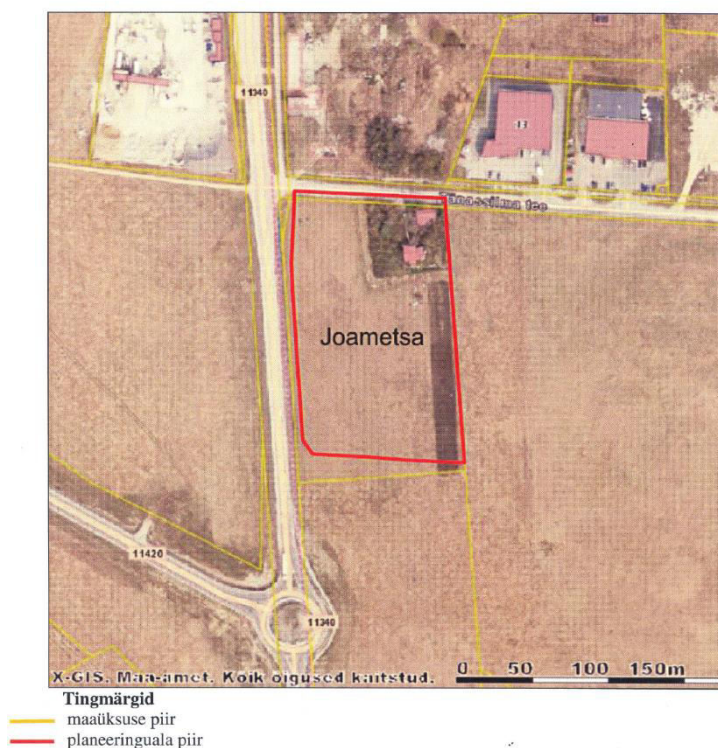
## 1.4 Vastavus DP algatamise korraldusele ja selle seisukohtadele :

### 1.4.1 Üldine info detailplaneeringu ala muutuse kohta võrreldes algatamisega 2016. aastal.

Vastavalt Saku Vallavolikogu 16.veebr. 2016 otsusega nr 128 Detailplaneeringu koostamise algatamise kohta määrati detailplaneeringu alaks Joametsa kinnistu koos Tännassilma tee 4 oleva elumumaa kinnistuga kokku 1,79 ha.

Lisa 3  
Saku Vallavalitsuse 16.02.2016. a  
korraldusele nr 128

Saku vald  
Tännassilma küla  
Joametsa kinnistu  
planeeringuala skeem



*Karin Tenisson-Alev*  
Karin Tenisson-Alev  
Vallasekretär

Koostas: Priit Alekask, planeeringuspetsialist

Planeeringu tellijaks oli OÜ Meridel Kinnisvara.

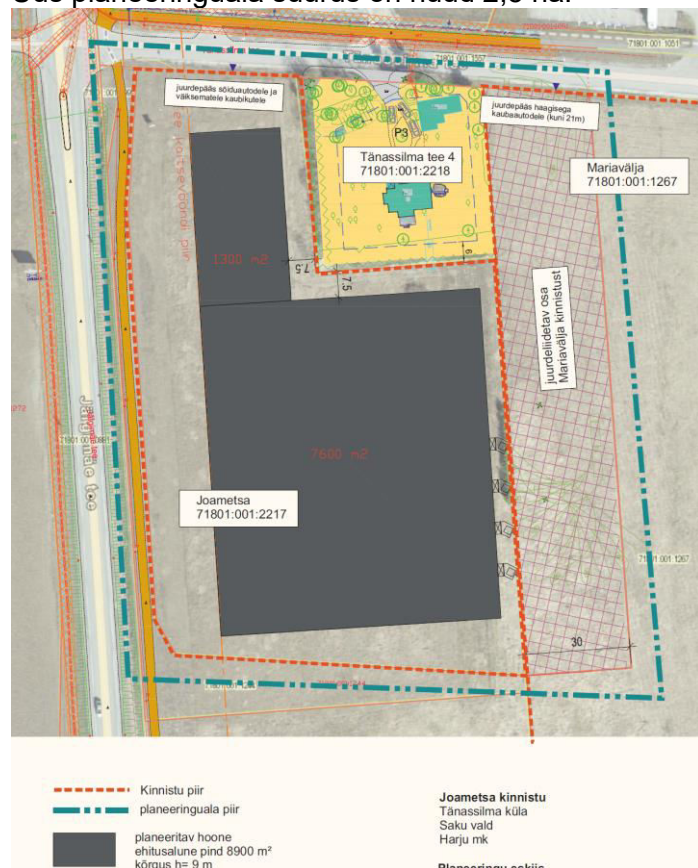
Käesoleva DP tellijaks on Stock Trade Group OÜ kes omandas antud kinnistu detsembris 2020 aastal.

Lähtudes antud ajahetkel kehtinud üldplaneeringu andmetest ning algatatud detailplaneeringust, mis võimaldasid antud alale planeerida äritegevusega seotud hooneid ja tegevusi Stock Trade Group OÜ selle kinnistu ka omandas, planeerides rajada logistika-laokeskuse ning kaupluse oma äritegevuse arendamiseks Saku vallas ning Eestis tervikuna.

Stock Trade Group OÜ kaubamärk on "Realiseerimiskeskus", mille kauplusi on üle Eesti juba 23.-s asustatud punktis.

Tulenevalt äritegevuse mahtudest ning seda teenindava transpordi vajadustest hangiti planeeringuala paremaks organiseerimiseks täiendavalt juurde naaberkinnistult "Mariavälja" ~5000 m<sup>2</sup> kinnistu mis nimetati "Joametsa" kinnistuks. Antud ala liideti planeeritava ala koosseisu 2021.-l aastal.

Uus planeeringuala suurus on nüüd 2,5 ha.



Planeeritav ala asub Saku valla loodenurgas Tänassilma külas, mis jaguneb suures plaanis kolmeks – tehnotark lüünes, pere-ja ridaelamu maa-ala idas ning neid ühendav/eraldav roheline võrgustiku tuumikala. Kõik nad mahuvad küla tiheasustusega alasse. Täpsemalt asub planeeringuala Tänassilma küla "äri- ja tootmisettevõtte maa-ala" lõunapoolses küljes Tänassilma tee ja Jälgimäe tee ristumiskohas.

Planeeringuala pindala on ~2,5 ha.

#### 1.4.2 Vastavus DP algatamise seisukohtadele (AS)

AS :

- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tänassilma küla Joametsa kinnistu (katastritunnus: 71801:001:1243; sihtotstarve: elumumaa 100%; pindala: 17 369 m<sup>2</sup>; kinnistusregistri registriosa nr: 825602) kruntideks jaotamine, hoonestusalade piiritlemine ning ehitusõiguse määramine, lisaks olemasolevatele hoonetele, äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. (algatamine 2016)*

DP : On planeeritud toimingud kruntidega (teemaa moodustamine kergliiklustee rajamiseks ja liidetud 5000 m<sup>2</sup> Joaserva nimeline kinnistu). Lisaks olemasolevale elamule kinnistul Tänassilma tee 4 näeb planeering ette äri-ja tootmis(lao)hoone rajamise Joametsa kinnistule.

AS :

- Planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbed peavad vastama Saku valla üldplaneeringus toodud nõuetele.*

DP : Üldplaneeringus on maakasutuse juhtotstarbeks äri-ja tootmishoonete maa-ala. Vastavalt planeeringule on antud alal võimalik kavandada äri-ja tootmishoonete kategooriasse kuuluvaid tegevusi.

AS : *Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:*

- *hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoone paigutus jms);*
- *kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast);*
- *konstruktsioonipiirangud (freespalk-, kivihoone vms), tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);*
- *hoonete välisviimistlus (nt freespalk, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud; tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms);*
- DP : vt. punkt 4.1.4
  - *krundi piirde (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).*
- DP : vt. punkt 4.3

AS : *Olulisemad arhitektuursed nõuded:*

- *arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.*

DP: Kuna tegemist on ÜP järgselt äri-ja tootmismaa juhtotstarberlise maa-alaga kuhu on rajatud ning on rajamisel äri-ja tootmismaaale iseloomulikud hooned, siis sellega arvestab ka meie planeering. Need on kasutusotstarbest lähtuvad minimalistlikud tahukakujulised mahud, mida ilmestavad äritegevust kirjeldavad detailid (ja reklaamid).

- *Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.*

DP : Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrandist Jälgimäe ja Tännassilma tee ristis.

- *Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Tehnovõrkude lahendus peab võimaldama liitumist üldtrassidega.*

DP : Tehnovõrkude lahendus planeeringus on vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele. Planeeritav ala on ühendatud nii ÜVK, , AS Telia, Elektrilevi OÜ vahendatava elektrivõrguga kui ka Adven Eesti AS gaasivõrguga.

Vt. punkt 4.14

- *Planeeringulahenduse väljatöötlemisel lähtuda Maanteeameti poolt 18.09.2015. a kirjaga nr 152/15-00700/056 esitatud lähteseisukohtadest.*

DP : Maanteeamet on vahetanud nime, milleks on nüü Transpordiamet, kes uuendas oma tingimusi 07.02.2025 kirjaga nr. 7.2-2/25/18163-5

Siinkohal mõned seisukohad :

TA : *Ristumiskohaks kasutada Tännassilma teed.*

DP : Planeeringus on ristumiskohad just Tännassilma teel.

TA : *Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.*

DP : Planeeringus on Tännassilma tee äärde planeeritud läbiv kergliiklustee, mis tagab neie planeerigualas kergliikluse jätkuvuse.

TA : *Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.*

DP : Planeeringus on parkimine lahendatud omal kinnistul ning tagurdamist riigiteele pole võimaldatud.

Tervikteksti ja lahendusega on võimalik tutvuda DP lisade Koostöö kausta osa „Transpordiamet“

- *Planeeritava elamumaakrundi ning äri- ja tootmismaa kruntide vahele näha ette müra, vibratsiooni, lõhna vms kahjulike mõjude kaitseks kaitsehaljastus ja/või muud kahjulike mõjude levikut takistavad vahendid.*

DP : Antud planeeringus on vastavalt maaomanike kokkuleppele kahe planeeringualas oleva kinnistu vahele ettenähtud 2 m kõrgune puitpiire. Täiendavalt lisatakse piirde äärde kõrghaljastust.

- *Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.*



DP : Seatud. Vt. punkt 4.6 „Keskkonnakaitsetingimused“

- *Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.*

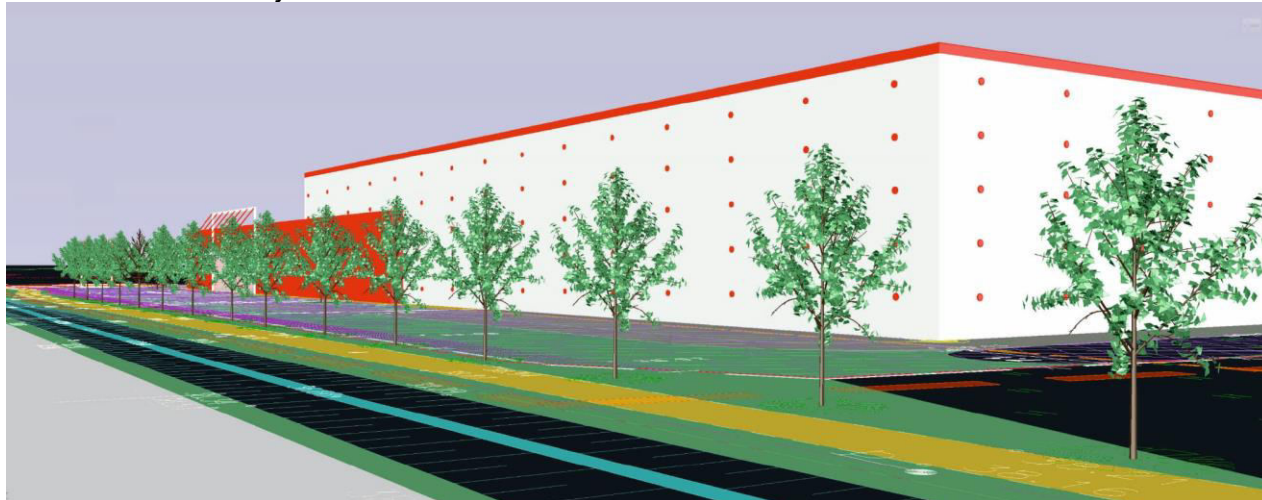
DP : Esitatud. Vt. punkt 4.18 „Kuritegevuse ennetamine“

- *Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.*

DP : Esitatud. Vaata seletuskirja osa „Planeeringuga kavandatud elluviimine“.

- *Detailplaneeringus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.*

DP : Esitatud. Vt. ka joonis „DP illustratsioonid“.

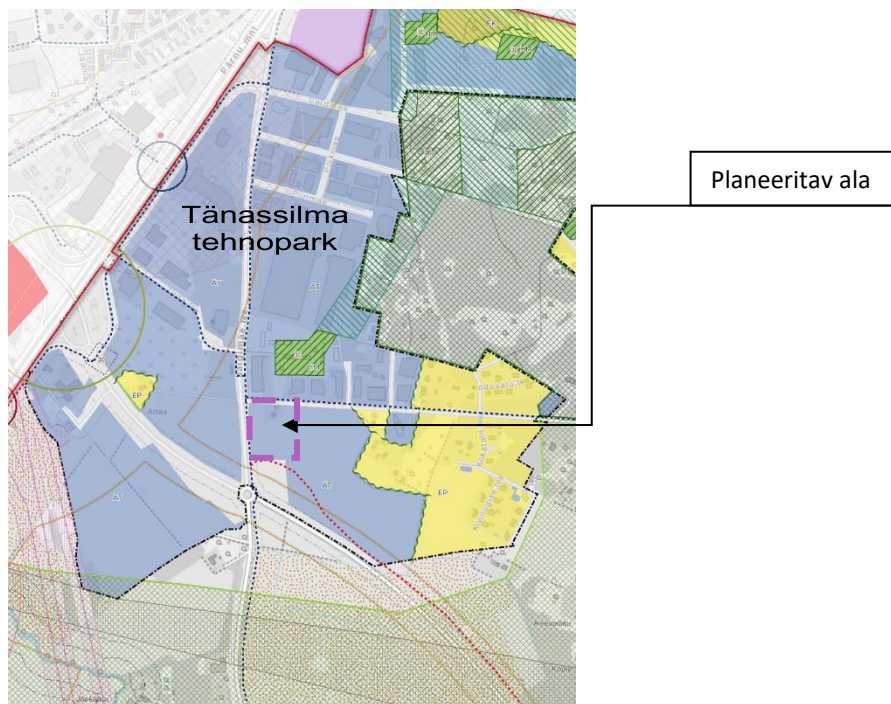


## 2 SAKU VALLA ÜLDPLANEERING. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala jääb vastavalt kehtivale Saku valla üldplaneeringule Tănassilma tehнопargi lõunaossa. Planeeringu koostamise ajaks on tehнопargi arendusala jõudnud Tănassilma teeni, mille äärde on ehitatud mitmeid äri- ja laohooneid. Jälgimäe teest läänes kuni Pärnu maanteele on nii olemasolevad kui ka üldplaneeringu järgi tootmismaa sihtotstarbega maid. Üle Pärnu maantee Saue valla territooriumile jäävad suured kaubanduskeskused (Laagri Maksimarket, Rimi). Planeeringualast Tănassilma teed mööda ida poole on väiksemaid elamualasid, mis paiknevad teest mõnevõrra eemal.



## 2.1 Vastavus üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023otsusega nr 24.)



Väljavõte kehtivast ÜP-st.

Planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon on kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga ja samuti loogiline arengukäik juba olemasolevate äri- ja laohoonete kõrval.

Vastavalt uuele üldplaneeringule jääb Tänassilma tee 4 kinnistu juhtotstarve samuti äri- ja tootmismaks (elamumaa sihtotstarve säilib seni, kuni krunti arendama hakatakse).

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule, asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT)

Käesolev planeering järgib üldplaneeringu põhimõtteid ning arengusuundasid :  
Lähtudes väljakujunenud asustumustri säilitamise ja jätkusuutliku edasi arendamise vajadusest, planeeritakse maakasutust põhimõttel *tihe jääb tihedaks, haja hajusaks*.

*Äri- ja tootmistegevus tuleb suunata eelkõige üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-alale tiheasustusega aladel. Sealsed maa-alad paiknevad logistiliselt soodsas asukohas ja piirkondades on olemas tehniline taristu, sageli ka töötajaskond.*

ÜP – üldplaneeringu seisukoht

DP – vastavus ÜP-le

(juhised alljärgneva selgituseks)

### ÜP : 1. ARENGUVISIOON JA RUUMILISE ARENGU VAJADUSED

Saku valla arengukava 2020-2035 järgi on valla visiooni aastaks 2030+:

Olulisemateks ruumilisteks vajadusteks on:

**ÜP** ▪ säilitada ja jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustumustrit;

**DP** : Antud piirkonnas Tänassilma asumis on väljaarenenud äri-ja tootmisettevõtete võrgustik.

Uusi ettevõtteid on lisandumas, mida kinnitavad ka kerkivad hooned ning töös olevad detailplaneeringud. Planeeritav hoone ja tegevus on samuti äri-ja tootmisettevõtte ning täiendab seda olevat ning kujunemisjärgus asustumustrit.

**ÜP** ▪ kujundada kvaliteetne elu-ja ettevõtluskeskkond kooskõlas looduskeskkonnaga

**DP** : Planeeringu ehitusõiguses seatud tingimused loovad aluse kvaliteetse ettevõtluskeskkonna loomiseks, mis on ühtlasi kooskõlas looduskeskkonnaga. Näiteks :

Planeeringualal on piisavalt parkimiskohti, millest osa on murukivikattega võimaldamaks sadevete ladusamat imbumist (kooskõla looduskeskkonnaga), mida täiendavad rajatav kraav ning haljasalad puudega.

Kavliteetset loodusega kooskõlas olevat ettevõtluskeskkonda aitavad antud planeeringus kujunda tingimused ja soovitused, mis on seatud tehnosüsteemide planeerimisele. Näiteks :

- Vibratsiooni vältimiseks on kõik sõiduteed kaetud ja planeeritud asfaltkattega, murukivikattega ning osaliselt ka killustikkattega.
  - Mõra suhtes tundlikuma funktsiooniga äri- või bürooruumide rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, mille järgi >65 dB müratsoonis asuvate bürooruumide puhul (olemasolev hoone) on teepoolse välispiirde heliisolatsiooni nõue 35 dB.
  - Lubatud on rajada õhksoojuspumbad tingimusel, et soojuspumpade tekitatud müra ei sega naabreid. Võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalmministri 04.03.2002.aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks.
  - Õhksoojuspumbad ja teised häiringuid tekitavaid seadmeid Kauplus-lao/tootmishoonel (pos 2) mitte paigaldada elamupoolsele küljele (pos 1).
- (vt. seletuskirja punkt 4.6 Keskkonnakaitse tingimused)

**ÜP** : planeerida kvaliteetset avalikku ruumi.

**DP** : Arhitektuuri tingimused on seatud selliselt, et planeeritavad mahud oleks kooskõlas naabruses olevate ning planeeritavate mahtudega. Kvaliteetne avalik ruum puudutab lisaks arhitektuurile ka liikumist (jalakäiad, kergliiklejad), haljastus, rekreatsioon jms.

- Hoonestus arhitektuurselt -kaasaegne ning keskkonda visuaalselt toetav ja rikastav.
- Välisviimistluse pinnamaterjalid võivad olla eksponeeritud naturaalsena (kui materjal on sellisel kujul vastupidav ja dekoratiivne) või värvituna või muul viisil dekoratiivselt töödeldud.
- Elamupoolsed fassaadid tuleb lahendada heledates toonides, neutraalse värvi ja kujundusega.

(vt. seletuskirja punkt 4.1.4. Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks)

**ÜP** : 2. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

2.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

**ÜP** : Äri- ja tootmistegevust soositakse eelkõige juba toimivates ettevõtluspiirkondades ja logistiliselt sobivates asukohtades.

**DP** : Antud planeeringuala asub toimivas ja arenevas ettevõtluspiirkonnas Tännassilmas ning on logistiliselt hästi seotud olemasoleva tänavõrgustikuga asudes Tännassilma ja Jälgimäe tee ristmiku kagunurgas.

**ÜP** : 2.2. VÄLISRUUMI KUJUNDAMISE PÕHIMÕTTED

**ÜP** : Välisruumi kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata:

1. välisruumi funktsionaalsusele ja mitmekülsusele

1.1 soodustada puhkevõimaluste loomist ettevõtlus- ja üldkasutatavatel aladel;

**DP** : Puhkevõimalusi planeeringualal aitavad luua hea seotus olevate ning loodavate kergliiklusteedega nii Tännassilma tee kui Jälgimäe teel. Muud puhkevõimalused lahendatakse vastavalt seadustele ehitusprojektis.

1.2 arvestada kvaliteetse ruumiloome aluspõhimõtetega

- ajakohane

**DP** : Planeeringu tingimused suunavad kasutama hoone planeerimisel ajakohaseid lahendusi.

- Helde

**DP** : Lisaks ladustamis- ja logistikategevusele saab piirkond juurde olulise ja vajaliku jaekabanduse loomise võimaluse

- Illus

**DP** : Planeeringus kajastatud arhitektuursed tingimused loovad eelduse ilu loomiseks.

- Hoonestus arhitektuurselt -kaasaegne ning keskkonda visuaalselt toetav ja rikastav.

- Välisviimistluse pinnamaterjalid võivad olla eksponeeritud naturaalsena (kui materjal on sellisel kujul vastupidav ja dekoratiivne) või värvituna või muul viisil dekoratiivselt töödeldud.
- Elamupoolsed fassaadid tuleb lahendada heledates toonides, neutraalse värvi ja kujundusega.

(vt. seletuskirja punkt 4.1.4. Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks)

#### - *Keskkonnasõbralik*

DP : Planeeringus on loodava hoonestuse rajamiseks seatud tingimused, mis suunavad kasutama keskkonnasõbralikke tehnilisi lahendusi ning materjale. (vt. punkt 4.1.4, 4.6, 4.8, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14)

#### - *Kliimakoht*

DP : Planeerimisel on olulist tähelepanu juhitud sadevee käitlemise lahendustele. Kavandatud kogumistorustikud, kraav, imavad pinnakatted (killustik ning murukivi). Samuti on soovitatud kasutada ekstensiivset katusehaljastust. Piirded ja vundamendid rajatakse vastavalt meie kliimasvöötmes toimivatele ja kohandatud seadustele ning normidele.

#### - *Kohanduv*

DP : Planeeringus on soovitus kasutada konstruktsioonide lahendust, mis võimaldaks vabamalt hoonet kohandada erinevateks tegevusteks. (vt. punkt 4.1.4)

#### - *Ligipääsetav*

DP : Planeeringuala asub Tänavsilma tee ja jälgimäe tee ristmiku kagunurgas. Lisaks heale paiknemisele sõiduteede suhtes on lähedal ka ühistranspordipeatused ning kergliiklusteed.

#### - *Otstarbekas*

DP : Planeering on hetkel teostatud vastavalt tellija äriplaanilistele soovidele kus hoone on jagatud kaheks erinevaks osaks – logistikakompleksi ning pood. Vastavalt otstarbele on hoonemahud ka kavandatud, mis omakorda on kooskõlas otstarbeka liiklusskeemiga nii kinnistul kui suhtes tänavaga.

#### - *Pärandisõbralik*

DP : äri ja tootmishoone kavandamine antud planeeringuga sobitud kaasaegsesse elukeskkonda arengurütmi, mida omakorda kirjeldavad hiljuti valminud planeeringud (ÜP). ÜP koostamise protsess ja graafiline väljund on dokument, mis väljendab kaasajal elanud kodanike, planeeringut koostanud spetsialistide (planeerijate) tunnetust. ÜP saab aluseks meie pärandi kujunemisel. Antud planeeringus kavandatud hoone vastab ÜP s kirjeldatud juhtotstarbele, milleks on Äri-ja tootmisettevõtte maa (ÄT)

#### - *Sotsiaalne*

DP : Planeeringus kavandatud võimalus poe rajamiseks loob hea eelduse koha loomiseks kus inimesed lähedalt ja kaugelt kohtuvad ning sotsiaalselt läbivad/suhtlevad.

#### - *Säästlik*

DP : Planeering soovib kasutada säästlikke lahendusi (vt. p 4.1.4). Ühe näitena antud hoonemahu planeerimisel võiks kaaluda vundamendi rajamisel ülejäävat pinnast krundi tasandamiseks/ühtlustamiseks.

#### - *Tervislik*

DP : Planeeringu tingimused on eelduseks tervisliku töökeskkonna loomiseks antud hoone planeerimisel. (vt. p 4.1.4, 4.6, 4.8, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14)

### 1.3 *arvestada ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtteid*

DP : Soodne asukoht tagab hea ligipääsetavuse ning kaasava elukeskkonna. Inimestel on pääs tööle ja kauplusesse tagatud nii autoga, jalgsi kui kergliikuriga.

## 2. *Liikuvusele*

DP : Soodne asukoht tagab hea ligipääsetavuse ning kaasava elukeskkona. Inimestel on pääs tööle ja kauplusesse tagatud nii autoga, jalgsi kui kergliikuriga.

### 3. Haljastusele

DP : Kavandatud on kõrghaljastus. Haljaspuhvrid on loodud kergliiklustee ja sõidutee vahele. Osadel parkimisaladel on kasutatud murukivi. Soovitusena on märgitud, et võiks kasutada katusehaljastust.

### 4. Keskkonna kujundamisele ja hooldamisele ning turvatunnet loovate võtete kasutamisele

DP : Valgustatud on ülekäigurajad sissesõitudel. Loodavad reklaamid viitavad ja piiritlevad omandi tunnetust ruumis. Perimetraalselt paiknev haljastus markeerib avaliku ja mitteavaliku ruumi vahelist joont.

### 5. Parkimisele

DP : Parkimisalad on jaotatud väiksemateks osadeks ning liigendatud haljastusega. Planeeritud on parkimisvõimalus jalgratastele (poe külastajatele õues, töötajatele hones).

### 6. hoonestuse arhitektuursele üldilmele

*hoonete arhitektuursed lahendused peavad olema esteetilised ja keskkonda sobivad ning välisruumi arvestavad.*

DP : Planeeringus kajastatud arhitektuursed tingimused loovad eelduse ilu loomiseks.

- Hoonestus arhitektuurselt -kaasaegne ning keskkonda visuaalselt toetav ja rikastav.
- Välisviimistluse pinnamaterjalid võivad olla eksponeeritud naturaalsena (kui materjal on sellisel kujul vastupidav ja dekoratiivne) või värvituna või muul viisil dekoratiivselt töödeldud.
- Elamupoolsed fassaadid tuleb lahendada heledates toonides, neutraalse värvi ja kujundusega.

(vt. seletuskirja punkt 4.1.4. Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks)

### 8. Valgusreostusele

DP : vt. punkt 4.12

ÜP Seletuskiri punkt 4.7 "ÄRI-JA TOOTMISETTEVÖTTE MAA-ALA"

ÜP : *Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.*

DP : Kaupade ladustamine ning jaemüük vastavad antud tingimusele.

ÜP : *Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast :*

1. *hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast;*

DP : Antud planeeringus on eh. alune pind samuti kuni 40%

2. *haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% krundi pindalast;*

DP : Haljastuse osakaal planeeringus:

Pos 1 – 1634 m<sup>2</sup>, 60%

Pos 2 – 4388 m<sup>2</sup>, 20 %

4. *hoonete kõrgus põhimahul on kuni 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18. Erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;*

DP : Hoonete kõrgused vastavalt antud planeeringu tingimustele :

Pos 1 – 14 m

Pos 2 – 9 m

5. *paigutada müraallikad (nt mürarikkad seadmed, laadimisalad vms) võimalusel tundlikest aladest eemale. Müra vähendamise meetmed määratakse vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga;*

DP : Planeeringus on kirjeldatud müraallikatele seatud tingimusi järgnevalt :

Lubatud on rajada õhksoojuspumpad tingimusel, et soojuspumpade tekitatud müra ei sega naabreid. Ehitusprojektides esitada soojuspumpade baasil kavandatavate küttesüsteemide

müra tasemete andmed. Võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalmministri 04.03.2002.aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Hoonete projektide seletuskirjades kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

Õhksoojuspumbad ja teised häiringuid tekitavaid seadmeid Kauplus-lao/tootmishoonel (pos 2) mitte paigaldada elamupoolsele küljele (pos 1).

Vt. p 4.8

*8. parkimine lahendada omal krundil;*

DP: parkimine on lahendatud omal krundil. Vt. Põhijoonis AS-5

#### ÜP : TULETÖRJE VEEVARUSTUS

*Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse ja määruse kohaselt. Tuletõrje veevajadus määratakse kindlaks olenevalt hoonestusest või ehitise kasutamisest. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis. Kui kustutusvee allikana kasutatakse ühisveevärki, arvestatakse tuletõrje veevarustuse projekteerimisel veevõrgu hüdraulilist režiimi, veetarbimist ning vajaduse korral alternatiivsete veeallikate kasutamise võimalusi.*

DP: Tuletõrje veevarustus on lahendatud kohaliku ÜVK basil, mille kohta AS Saku Maja on andnud ka oma kooskõlastuse

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul (EVS 812-6:2012).

Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrandist Jälgimäe ja Tännassilma tee ristis.

Vt p 4.14.1, 4.15

#### ÜP: SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

- 1. säilitada tuleb tasandusrajatistena toimivate kraavide süsteem. Kraavide eesmärk on pikendada sademevee kokkuvoolu aega. Ühtlasi töötavad tasandusrajatised ka settebasseinidena ja ühtlustavad sademevee kontsentratsiooni;*

DP: Sademevee imutamise ja juhtimise lahendus planeeringualal :

Planeeringualalt sademevee ärajuhtimist maantee kraavi tuleb reguleerida maksimaalselt 20 l/s.

Ülejäänud krundil tekkiv sademevesi tuleb krundi piires ühtlustada kasutades suurema läbimõõduga torustikke, kraave, osaliselt imutades (selleks on planeeringuala ida- ja lõunapiiril kraav) ja taaskasutades. Parkimiskohtade korraldamiseks on ette nähtud kasutada murukivi.

Arvutuste kohaselt on sademevee äravoolu 20 l/s korral vajalik täiendav ühtlustav maht krundi sademeveele 250 m³. Ühtlustamist vajav maht ja meetmed täpsustatakse projekteerimisel, kui selgub erinevate pinnakatete osakaal.

Täiendavalt võib ette näha kinnistule nõude paigaldada enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist voohulga regulaatorkaev, millega piiratakse ja hoitakse maksimaalset vooluhulka 20 l/s.

Regulaatorkaev on kinnistuses sademeveesüsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata.

Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks.

Kraavi suunatud sademeveetorustiku läbimõõt tuleb valida selliselt, et läbilaskevõime toru täite h/d

= 0,95 korral oleks maksimaalselt 20 l/s.

Väljalask kraavi tuleb kindlustada munakividega geotekstiilil ja betoonalusel.

Vt. p 4.14.1.5

- 3. tuleb vajadusel võtta kasutusele tehnilised lahendused, millega saavutatakse sademevee lõõgkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, viibetiigid, liigendatus jms);*

DP : vt. eelmine punkt ning seletuskirja punkt 4.14.1.5

- 4. parkimisaladel, kus parkimiskohtade arv on enam kui 20 tuleb sademevee nõuetekohase kvaliteedi tagamiseks võtta kasutusele õli-, bensiini- ja liivapüüdurid;*

DP: planeeringus on ettenähtud liivapüüdur. Vt. joonis „Tehnovõrkude koonplaan“ AS-6

- 5. aladel, kus esinevad soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused, soodustada sademevee pinnasesse imutamist, eelistada looduslähedasi lahendusi;*

- 1 DP: Piirkonna geoloogia andmetel lasub lubjakivi maapinnale lähedal, mistõttu on planeeringualal sademevee immutamine krundi piires raskendatud.

*\_6. haljasaladel ja kruntidel on eelistatud sademevee immutamine oma krundil. Selleks tuleb tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi;*

DP: Seoses ebasoodsate geoloogiliste tingimustega on planeeringus esitatud lahendus, millega tasakaalustatakse enamus sademevee kogustest ning Jälgimäe maanteekraavi juhitakse sademevee liigkogused, mille hulk on piiratud koguselga 20l/sek.

Vt. p 4.14.1.5

## ÜP 5.10 TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

*Liikluskorralduse üldised põhimõtted*

*1. teedel tuleb tagada ohutu liiklemine;*

DP : Planeeringu põhijoonisel on kajastatud ristumiskohtades nähtavuskaugused.

Haljastuse paigutamisel on samuti arvestatud nähtavuskaugusega. Parkimiskohtade ning manööverdualade planeerimisel on arvestatud normikohaste ja minimum pöörderaadiustega. Põhijoonisel on kajastatud ülekäiguradade teekattemärgistus.

*2. pöörata enam tähelepanu vähemkaitstud liiklejatele – (jalakäijad, jalgratturid, erivajadusega liiklejad jms);*

DP: Kergliiklejatele on kavandatud Tănassilma tee äärde 2,5 m laiune kergliiklustee, mis põimub juba olemasolevate kergliiklusteedega Jälgimäe tee ääres.

Erivajadustega autoga liiklejatele on kaupluse parkimisalas ettenähtud eraldi 2 parkimiskohta.

*4. tagada tänava/tee ületamise võimalused mõistliku vahemaa tagant, arvestades harjumuspäraseid, sihtpunktide vahelisi liikumissuundi ning ühistranspordipeatuste asukohti;*

DP : Planeeringuala väljasõidud Tănassilma teele on tähistatud teekattemärgistusega.

Ühistranspordipeatus asub Jälgimäe teel ca 100 m kaugusel.

*5. tagada tänavate ja üldkasutatavate alade ning -objektide piisav valgustus;*

DP : Planeeringualal on sissesõitude juures tänavavalgustuse mastid. Hoone ja kinnistusisene valgustus lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

*6. ning tagada võimalusel jalakäijate ja kergliiklejate sujuv ja otsesuuneline liikumine.*

DP : Vastav lahendus vt planeeringu põhijoonis AS-5

## 2.2 Vastavus strateegilisele dokumendile “Saku valla kliima- ja energiakava 2030”

*Antud dokumendis peatüki 4.2. „Maakasutus ja planeerimine“ on seatud järgmised eesmärgid :*

*1. Eesmärk: Saku valla süsiniku jalajälg on vähendatud läbi jätkusuutlike maakasutus- ja planeerimisotsuste*

*- a. Rohevõrgustiku sidususe ja terviklikkuse säilitamine*

DP : Kuigi antud ala ei asu valla roheline võrgustiku koridoris ega selle lähedal, on siiski rakendatud meetmeid, et siduda äri-ning tootmismaa ning haljastus (kõrghaljastus lõuna ja lääneküljel) ja samuti leevendada kliimamuutustega seotud protsesse ((kraavi rajamine, vett läbilaskva pinnase kasutamine (killustik, murukivi), soovitusena ka murukatuse lahenduse kasutamist)).

Samuti on soovitatud katusekattematerjali ning transpordi manööverdusalas kasutada heledaid või heledaks kuluvate toonidega materjale vähendamaks soojussaare efekti teket või võimendumist (vt. punkt 4.13)

*- b. Asustuse tihendamise ja seeläbi transpordivajaduse vähendamine*

DP: Vahtuslähedus Tănassilma külaga kus on väljaarendatud ÜVK võimaldab planeerignus kavandat selle võrguga liitumine hoida kokku ressursse (taristule tehtavaid kulutusi).

Samuti toetab transpordivajaduse optimeerimist kohalik ühistranspordivõrgustik, mis kulgeb just antud planeeringuala piiridel.

- *c. 15-minuti linna ja 30-minuti maakogukonna põhimõtete rakendamine*

DP: Vastavalt valla üldplaneeringule asub antud planeeringuala Tännassilma küla tiheasustusega ala pere- ja ridaelamute maa-ala vahetusläheduses (alla 300 m) äri-ning tootmisa maa-alal. Seega sobitumine 30-minuti maakogukonna tagamise põhimõttega on tagatud.

**2. Eesmärk: Soojussaarte mõju on leevendatud**

- *a. Soojussaarte tekke ennetamine*

DP: Soojussaare efekti vähendamise meetmetena on planeeritud kõrghaljastus lõuna ja lääneküljel ning soovitusena ka murukatuse lahenduse kasutamist.

Samuti on soovitatud katusekattematerjali ning transpordi manööverdusalas kasutada heledaid või heledaks kuluvate toonidega materjale vähendamaks kuumasaare efekti teket või võimendumist (vt. punkt 4.13)

- *b. Haljastuse-, arendus- ja asendusistutuse korra väljatöötamine*

- *Rajatavad parklad peavad olema liigendatud ca 20 kohalisteks parkimiskohtadeks suurekasvuliste puudega.*

DP : Antud planeeringualal on 3 väiksemat parkimisala (P14 / P 21 ja P 18)

P14 asub murukivil, P18 asub killustikul. Mõlemad alad on ääristatud puudega.

P21, mis asub peasissekäigu ees on valla palvel täiendavalt „rikastatud“ võimalusega kahe puu istutamiseks.

- *Tehnovõrgud tuleb paigaldada kõvakattega teede alla, et võimaldada tänavahaljastuse sh kõrghaljastuse rajamist.*

DP : Võrkude ja kõrghaljastuse planeerimisel antud planeeringualal on leitud sobiv kompromiss.

- *Uute äri-, toomis- ja arendusalade puhul tuleb rajada keskkonnahäiringu leevendamiseks uued kõrghaljastusega haljasalad.*

DP : Planeeringuala lääne- ja lõunaküljele on kavandatud kõrghaljastus (puude rida).

**3. Eesmärk: Tormi-, üleujutus- ja erosioonirisk on maandatud**

*a. Tiheasustusaladel keskkonnas läbilaskvate pindade suurendamine ning immutussüsteemide ja puhveralade kasutamine*

DP: Antud planeeringualal on põhjalikult analüüsitud sademevee temaatikat. OÜ Skepast ja Puhkimi poolt teostatud analüüsi käigus hinnati (ja ka mõõdeti) eelvoolude parameetreid (kraavid ja truubid), anti juhised krundi pinnakatete planeerimiseks ning sademevee kogumiseks, immutamiseks ning juhtimiseks. Vt. punkt 4.14.1.5

*b. Kohtpõhiste säästlike ja looduslähedaste sademeveelahenduste kasutamise nõudmine uute arenduste rajamisel*

DP: vt eelmine punkt

*c. Kuivendus- ja maaparandussüsteemide toimivuse tagamine*

DP: vt eelmine punkt

*d. Kõrghaljastuse hooldamise tagamine*

DP: Kõrghaljastus on planeeritud selliselt, et puude kasvuks on head tingimused ning turvaliseks hooldamiseks vajalik juurdepääs tagatud.



### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS



Vaade lennult (lõunast) ümbritsevale alale.

#### 3.1 Üldandmed

Tänaseks on on hoonestatud (äri-ja tootmishooned) Tännassilma tee põhjapoolne külg. Lähipiirkonnas on valmimas/töös uued tootmis-ja logistikavaldkonnaga seotud planeeringud ning hooned.

Lähiala kinnistud (põhjapool Tännassilma teed) on hoonestatud valdavalt lamekatuseliste tootmis-ja laohoonetega ning ümbritsetud metallvõrkpiiretega. Piirkonnale on iseloomulik lahtine hoonestusviis.

Üldplaneeringu järgi säilivad planeeringualast lõunasse jäävad (teisel pool Saku-Laagri teed) maatulundusmaad ka tulevikus. Seal on väärtsulikud põllumaad ning roheline võrgustiku koridor.

#### 3.2 Maaomandid planeeritaval alal

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup> /ha	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Joametsa	14 651 m <sup>2</sup>	825602	71801:001:2217	Elamumaa 100%	eraomandis
2	Joaserva	4 906 m <sup>2</sup>	18482550	71901:001:0360	Maatulundus- maa 100%	eraomandis
3	11340 Tallinn- Saku- Laagri tee *			71801:001:1244	Transpordi-maa 100%	Eesti Vabariik
4	Tännassilma tee *			71901:001:0524	Transpordi-maa 100%	Saku vald
5	Tännassilma tee 4	2 723 m <sup>2</sup>		71801:001:2218	Elamumaa 100%	eraomandis

\* asub planeeringualal osaliselt

Tabel 1

#### 3.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeringuala kirdeosas Tännassilma tee ääres asub üksikelamu abihoonega, mille õueala moodustab terve kinnistust ~2250m<sup>2</sup> suuruse osa. Hooviala on ülejäänud kinnistust piiratud võrkaia ja ka looduslikult selgelt eristuv.



Vaade Jälgimäe (Tallinn-Saku-Laagri) teelt koos naaberhoonestusega teiselpool Tänassilma teed.



Tänassilma tee 4 elamumaa kinnistul (DP pos 1) paikneb hetkel 2 hoonet : ükiskelamu (2-korruseline) ja abihoone (1-korruseline), puurkaev ja reoveemahuti.

Andmed hoonete ja rajatiste kohta antud kinnistul tuleb täpsustada ning fikseerida Ehitisregistris (hetkel andmed puuduvad)

Maa-ameti geoportaalist mõõdetuna on kinnistul hooned järgmiste ligikaudsete ehitisealuste pindadega/projektsiooniga : :  
elamu ~136 m<sup>2</sup> ja kuur/abihoone ~109 m<sup>2</sup>

### 3.4 Liiklus, teed, transport, ligipääsetavus.

Detailplaneeringu ala paikneb Jälgimäe ja Tänassilma tee ristmiku kagupoolses nurgas.

Tänassilma tee on kohaliku tähtsusega tee (nr. 7180305, teekaitsevööndiga 10 m tee servast) mis kulgeb ida-läänesuunaliselt läbi Tänaasilma küla kuni Männiku teeni idas.

Jälgimäe tee on riigitee "kõrvalmaantee" (nr. 11424, teekaitsevööndiga 30 m teeservast) , mis kulgeb põhja-lõunasuunaliselt läbi Jälgimäe küla ning Tänassilma tehnoporti ja liitub Pärnu maanteega põhjas.

Tänassilma tee põhjapoolisel küljel paikneb jalgtee (nr. 7185024, "muu tee"), mis uues Saku valla üldplaneeringus (kehtestatud 20.04.2023 Saku Vallavolikogu otsusega nr 24) on määratud kergliiklusteeks.

Jälgimäe tee idapoolisel küljel Joametsa kinnistu piiril paikneb Tänassilma kergliiklustee (nr. 11884, "muu riigitee").

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad ~100 ja ~200 m kaugusel Jälgimäe teel ning ~130 m kaugusel Saku-Laagri teel.

Ligipääsetavus planeeringuala heaks toimimiseks on väga hea.

### 3.5 Tehnovõrkudega varustatus

Planeeritaval alal ei ole magistraalseid tehnovõrke.

Kinnistul (pos 1, Tänassilma tee 4) asuval elamul on elektriühendus Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliinil 27178 asuvast liitumiskilbist.

Lokaalsetest tehnorajatistest on olemasoleva elamu juures reovee kogumismahuti.

Joogivesi saadakse elamu kõrval asuvast puurkaevust. Puurkaev on rajatud 1936. aastal ja selle sügavus on 29 meetrit. Kaevu hooldusala ulatus on 10m.

Joametsa kinnistut läbib piki Jälgimäe tee juba väljaehitatud piirkondlik ühisveevärgi vee- (ehr kood 220854835) ja kanalisatsiooni survetorustik (ehr kood 220854845).

### 3.6 Haljastus

Elamu aiaga piiratud õueala on tüüpilise haljastusega: viljapuud, põõsad ja hooldatud murupinnad.

Ülejäänud alal (Joametsa ja Joaserva maaüksustel) on looduslik rohumaa, kõrghaljastus puudub.

### 3.7 Maapinna reljeef, geoloogia ja mullastik

#### *Pinnamood*

Uurimispiirkond paikneb Põhja-Eesti lubjakiviplatool õhukese pinnakattega alal.

Projekteeritavate hoonete kinnistutel on maapind kagusuunalise kallakusega, maapinna abs. kõrgused uuringupunktide asukohtades on 38,0...40,9 m.

#### *Geolõige ja pinnaseomadused*

Pinnakatte moodustab moreen (kihid 3 ja 4), mis on kaetud 0,3...0,8 m paksuse mullakihi (kiht 1). Puurauk PA6 piirkonnas on mulla all moreenil kuni 0,4 m paksune kiht savimõlli (kiht 2).

*Moreen (kiht 3)* koosneb savimõllist, milles on erineva suurusega lubjakivitükke, kruusa ja veeriseid 30...40 %. Kiht on maksimaalse paksusega 2,5 m PA5 piirkonnas. Kohati on moreeni kivisus 60...80 %, moodustades kivimoreeni (kiht 4), mis osaliselt võib olla ka tugevalt murenenud lubjakivi.

*Aluspõhi*, Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu savikas peene- ja mikrokristalne lubjakivi ning mergel, lasub uuritava ala põhjapoolses osas 0,4 m sügavusel maapinnast, abs. kõrgusel 40,4 m. Ala kaguosas jääb aluspõhja pealispind 3,2 m sügavusele maapinnast, abs. kõrgusele 36,0 m. Lubjakivi ülemine osa on 0,1...0,3 m paksuselt murenenud (kiht 5). Murenenud osa all levib kesktugev lubjakivi (kiht 6).

*Pinnaste normnäitajad* EVS mõistes on toodud teksti lõpu tabelis "Lähteandmed projekteerimiseks". Pinnakatte pinnaste näitajad antud löökpenetreerimise põhjal, aluspõhjalise kaljupinnase näitajad on kogemuslikud.

#### *Pinnasevesi*

15.03.2021 oli pinnasevett vaid ala kõige madalamas osas paiknevas puuraugus PA 6, kus see jäi 2,2 m sügavusele maapinnast, abs. kõrgusele 35,8 m. Tegemist on aasta keskmist ületava veeseisuga, millest maksimaalne tase võib tõusta ca 0,5 m kõrgemale. Sademeterikkamal ja lumesulajärgsel ajal võib moreenis esineda ka ajutise iseloomuga ülavett.



Vaade Tännassilma ja Jälgimäe (Tallinn-Saku-Laagri) tee ristmikult

### 3.8 Olemasolevad kitsendused

Planeeringualale ulatub riigi kõrvalmaantee 11424 Jälgimäe tee kaitsevöönd, mille ulatus on vastavalt EhS § 71 lõikele 2\_ 30 m äärmise sõiduraja servast. Tee kaitsevööndisse on hoonete ehitamine ilma tee omaniku loata keelatud. Tee omanik, Transpordiamet, on seisukohal, et

erandi lubamine antud kinnistu ulatuses ei ole põhjendatud ja kaitsevööndisse hoonete ehitamist ei lubata.

Tänassilma tee kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja servast.

Muid tehnoarajatistest (servituudid jms), looduslikest või muinsuskaitse objektidest (kaitsealad jms) tulenevaid kitsendusi ega piiranguid planeeringualal ei ole.

### 3.9 Planeeringud kontaktvööndis

Nr	Aadress/ Kat.nr.	Plan ala ha	Sihtotstarve %	Täisehituse %	Lubatud korruseid	Hoonete arv	Kehtestamise otsus
1	Jälgimäe tee 16	1,21	Tootmismaa 100%	3,1	1	2	Saku VV Volik Nr. 29 12.04.2001
2	Jälgimäe tee 17	1,76	Ä30/T70	50	3	3	Saku VV Nr. 361 28.04.2017
3	Tänassilma tee 11-33	6,56	Ä30/T70	40	3	1	Saku VV Volik Nr. 91 13.09.2007
4	Mihkli ja Paunamäe DP	10,4	Äri-ja tootmimaa 58% Trasnsporti maa 42%	35-45	3 (h=14 m)	2	Kehtestatud
5	Mariavälja maaüksuse ja lähiala DP	12,6	Äri-ja tootmismaa Transpordim aa	Eskiis koostamisel	Eskiis koostamisel	Eskiis koostamisel	Eskiis koostamisel

- Vt. Ka kontaktvööndi selgitav joonis nr. AS-4

Joametsa/Joaserva kinnistu analoogsed planeerituavad näitajad

Nr	Aadress/ Kat.nr.	Plan ala ha	Sihtotstarve %	Täisehituse %	Lubatud korruseid	Hoonete arv
1	Joaserva Joametsa	2,5	Äri-ja tootmimaa 100%	40	2 (max h=14m)	2

## 4 PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Joametsa ja Joaserva maaüksuste kruntide liitmine ning tootmismaale äri- ja tootmishoone (hulgiladu kaubandus-, teenindus- ja büroo- ja/või tootmishoone) rajamiseks.

Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnoorkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamise käigus määratakse ka kuritegevuse riski vähendavaid tingimusi; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ja muid keskkonnatingimusi tagavaid nõudeid; seatakse servituudid jm kitsendused.

Üldplaneeringus on määratud Joametsa ja Joaserva (edaspidi Joametsa) kinnistu (pos2) juhtotstarbeks äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT)

Planeeritav lahendus vastab 20.04.2023 Saku Vallavolikogu otsusega nr 24 kehtestatud Saku valla üldplaneeringule..

## 4.1 Planeeritud krundid, hoonestusõigus, kasutamise tingimused ja arhitektuurinõuded

### 4.1.1 Krundijaotus ja maakasutuse sihtotstarbed

Detailplaneeringu alal enne selle kehtestamist ja kruntide moodustamist on hetkel 3 kinnistut :

- \_Tänassilma tee 4 (olemasoleva üksikelumuga, 100 % elamumaa)
- \_Joametsa (100% elamumaa)
- \_Joaserva (100% maatulundusmaa)

Planeeritud on üksikelamu kinnistu säilitamine olemasoleval kujul ning Joametsa ja Joaserva kinnistu liitmine üheks kinnistuks (edaspidi Joametsa kinnistu).

Seoses kergliiklustee rajamisega Tänassilma tee äärde, moodustatakse sellest Joametsa kinnistul asuvast tee osast eraldi kinnistu (pos 3), mis antakse peale valmimist tasuta üle Tänassilma tee omanikule.

Moodustatavale äri- ja tootmismaa kinnistule Joametsa kavandatakse peamiselt hulgiladu kaubandus-, teenindus- ja büroo- ja/või tootmishoone ehitusõigusega.

Maaomanik ja planeeringu tellija Stock Trade Group OÜ soovib rajada oma kaubamärgi kauplustele (Realiseerimiskeskus) kesklao ning selle juurde kuuluva kaupluse.

Krundijaotuse lahendus lähtub krundi konfiguratsioonist ja asjaolust, et ligipääs on võimalik Tänassilma teelt.

<i><b>Krundi pos nr</b></i>	<i><b>Krundi plan. suurus, m<sup>2</sup></b></i>	<i><b>Sihtotstarve Katastriüksuse/krundi kasutamise</b></i>
1	2 719	E/EE
2	19 312	Ä/T/Thk/TL
3	245	L
4	4	L

Tabel 2

Sihtotstarbe leppemärkide seletused :

*Katastriüksuse sihtotstarve :*

**E**- elamumaa

**Ä**-ärimaa

**T**-tootmismaa

*Krundi kasutamise sihtotstarve :*

**EE**-üksikelumumaa

**Ä**- jae- ja hulgikaubandusehitised, teenindusehitised, toitlustusehitised, majutusehitised, sidehitised, bürood, side- ja telekommunikatsiooniehitised, äriotstarbelised, meelelahutus-, haridus-, teadus- ja tervishoiuasutused

**Thk** - keskkonda mittehäirivad tootmisehitised

**TL** – tootmismaa – laod

**L** – liiklusmaa

Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määratakse ehitusprojektiga .

### 4.1.2 Hoonestusõigus

*Hoonestusalade ja hoonete paiknemine ning suurus.*

Pos 2 : Moodustatava Joametsa äri-ja tootmismaa kinnistu jaguneb põhja-lõunasuunal kolmeks tsooniks :

\_Jälgimäe tee poole, teekaitsevööndisse jääv ala on planeeritud liiklemiseks, parkimiseks ja haljastamiseks.

\_Idapoole, Mariavälja kinnistuga külgnev osa on planeeritud laadimis ja transpordialaks.

\_ Kinnistu keskele jääv osa on plaanis hoonestada.

Arvestatud on tuletõrjekujaga tootmismaa ja elamu krundi vahel (8 ja 10m).



Hoonestusala paikneb idapiirist (Mariavälja kinnistu) 7,5 m ning läänepiirist (Jälgimäe teepoolne osa) 18,5 m, mis ühtib tee kaitsevööndiga (30m tee servast). Lõunapoolsel piiril on vähim kaugus 7 m ja suurim kaugus 18 m (kuna hoone antud küljes ei ole paralleelne kinnistupiiriga).

Põhijoonisel on näidatud üks võimalik hoone paigutamise võimalus ja parkimislahendus. Planeeringus näidatud võimalik hoone asukoht ei ole kohustuslik ehitusprojektide koostamisel, vaid selle eesmärk on näidata plaaniliselt orienteeruvat lubatud hoonestusmahtu. Hoone paigutuse orientatsioon on kavandatud paralleelsena 11424 Jälgimäe teega, kui kõige optimaalsem lahendus.

Hoonete kõrgus on kavandatud lähtuvalt laohalli kõrgusest. Lubatud kõrgus maapinnast tootmismaa põhjapoolses osas on kuni 11 m ja lõunapoolses osas, tingitud maapinna langusest 14 m. Erinevad hooneblokid on erinevate kõrgustega. Kinnistu põhjaosas asetsev kaupluseosa ja kontorihoone lubatud kõrgus maapinnast on 8 m (mis on sarnane teisepool Tănassilma teed (11) asuva tootmis- ja laohoonega).

Planeeringuala üldiseks arhitektuurseks nõudeks on arvestada uute hoonete sobivust piirkonna olemasolevate hoonetega (vt. Kontaktvööndi joonis AS-4, kus asub tabel naaberkinnistute ehituslike näitajatega detailplaneeringutest)

Pos 1 Tănassilma tee 4 ehitusmahtusid on suurendatud. Ehitusalune pind on suurendatud ca 245 m<sup>2</sup>-lt 545 m<sup>2</sup>-ni (20% krundi pinnast). Samuti on lisatud võimalus ehitada teine abihoone. Olemasolev kuur/abihoone asub teekaitsetsoonis ja seega ehituskeelualas. Hoone võib säilida, kuid seda ei saa laiendada, sellele ei saa väljastada ehituslubasid ning kuuri amortiseerumise järgselt tuleb see likvideerida.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringu (ÜP) rakendussätetele võib ÜP ellurakendamisel olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Planeeritud juhtotstarvet ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui katastriüksuse seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta.

#### 4.1.3 Kruntide ehitusõigused

	Pos 1. Tănassilma tee 4	Pos 2 Joametsa /Joaserva (plan. Äri- ja tootmismaa)
Krundi planeeritud suurus	2719 m <sup>2</sup>	19 390,6 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	elamumaa 100%	ärimaa 100% tootmismaa 100%
Kinnistu juhtotstarve ÜP järgi	äri- ja tootmismaa-ala (ÄT)	äri- ja tootmismaa-ala (ÄT)
Hoonete lubatud suurim arv krundil	3 (üksikelamu ja 2 abihoonet)	2
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind	545 m <sup>2</sup>	7 900 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast	9 m üksikelamu (viilkatuse hari) 6 m abihooned	8 m kontor ja kauplus 14 m lao osa
Lubatud täisehituse protsent	20%	40 %
Hoonete lubatud suurim suletud brutopind	1000 m <sup>2</sup>	
Kontor/kauplus/laohoone		9 000 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud korruste arv :	2	
Kontor/Kauplus		2
Laohoone		1
Suurim lubatud maa-aluste korruste arv	-1	-1

Tabel 3

- Krundil pos 3 ja 4 ehitusõigust ei määrata. Tegemist on kergliiklustee rajamiseks moodustatava kinnistuga.

#### 4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks

##### Pos 1. Tănassilma tee 4 (üksikelamu)

- katusekalle: 0...45°, sh. katuslaega, kahepoolse kaldega või mitmepoolse kaldega kelpkatus
- katuseharja suund: vaba
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel võib kasutada materjale, mis toetavad piirkonna arhitektuurset terviklikust.

- vähim lubatud tulepüsivusklass - TP3
- Piirdeaed : hekk ja/või metallvõrk, h=1,5 m Joametsa kinnistu (Pos 2) piirile võib müratõkke eesmärgil paikneda ka kuni 2,0 m kõrgune läbipaistmatu piire (soovitavalt puitkattega).
- Soovitavad viimistlemiseks kasutatavad materjalid on betoon, (corten) teras, vineer, krohv jms. Komposiit, klaas, värvitud pind. Viimistlemisel välistada materjale imiteerivad materjalid, klombitud kivi palk ning plastik.

#### *Pos 2. Joametsa (plan. Äri-ja tootmismaa)*

- Hoonete fassaadid paigutada paralleelselt 424 Jälgimäe teega
- Katusekalle 0...10° (päikesepaneelide paiknemisel katusel on lubatud ka nende kuni 45-50° kaldenurk).
- Hoonestus arhitektuuriselt – kaasaegne ning keskkonda visuaalselt toetav ja rikastav ning toetab piirkonna arhitektuurset terviklikust.
- Välisviimistluse pinnamaterjalid võivad olla eksponeeritud naturaalsena (kui materjal on sellisel kujul vastupidav ja dekoratiivne) või värvituna või muul viisil dekoratiivselt töödeldud.
- Elamupoolsed fassaadid tuleb lahendada heledates toonides, neutraalse värvi ja kujundusega.
- Hoone konstruktsioonid vastavalt tüpoloogiale ja tuleohutusnõuetele.
- Piirdeaed Tánassilme tee 4 elamukrundiga külgneval ala : Puidust kattega heli levikut takistav piire. h=2,0 m (müra kaitse). Krundi muul perimeetril keevisvõrkpaneelaed h=2,0 m)
- Hoone teenindamiseks mõeldud tehnosseadmete välisosad mis põhjustavad müra ja helireostust paigaldada Tánassilma tee 4 kinnistust kaugusele mis võimaldab tagada kehtivate normidekohase minimaalse mürataseme. Soovitav on kasutada täiendavaid müratõkke meetmeid.
- Tehnoseadmete paigutus ning arhitektuurne vormistus olgu kooskõlas hoone arhitektuuriga ning toetagu selle terviklikku ideed.
- Soovitav on kasutada konstruktsioone, mis võimaldavad vabamalt kohandada hoone kasutamist erinevateks tegevusteks.
- Soovitav kasutada säästlikke lahendusi, mis kasutab kõiki ressursse arukalt. Ruumilise lahenduse kuludena tuleb näha projekteerimise, ehitamise, eksploatatsiooni ja lammutamise kulusid, samuti kaudseid kulusid.
- Konkreetne hoone lahendus, sh viimistlusmaterjalid, esitatakse ehitusprojektiga. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga eelnevalt eskiisprojekti staadiumis
- Soovitavad viimistlemiseks kasutatavad materjalid on betoon, (corten) teras, vineer, krohv jms. Komposiit, klaas, värvitud pind. Viimistlemisel välistada materjale imiteerivad materjalid, klombitud kivi palk ning plastik.

## 4.2 Vertikaalplaneeringu põhimõtted

Vertikaalplaneeringu koostamisel lähtutakse (pos 2):

- absoluutkõrgustest olemasolevate teede, platside katetel ja looduslikel pindadel - projekteeritavate katete normikohastest kalletest
- sademevee ärajuhtimisvõimalustest, vältides sademe valgumise naaberkruntidele
- projekteeritud hoonete paiknemise ja suurustega (pind ja kõrgus).
- Täpsem vertikaalplaneeringu lahendus koostatakse ehitusprojekti mahus, arvestades olemasoleva maapinna reljeefiga.
- Hoonet ümbritsevad platsid on asfaltbetoon-, betoonkivisillutise- ning sõelmekattega. Platsidelt on sadeveed juhitud osaliselt restkaevudesse, osaliselt, haljasalale immutamiseks ning osaliselt sadevee kraavi.
- Äärekivide kõrgus tee servas on katest 8 cm. Ilma äärekivitsa platside asfaltkatte serva on ette nähtud killustikust tugipeenar.
- Platside servades, kus tekib kõrguste vahe olemasoleva maapinnaga, on ette nähtud murunõlvad kaldega 1:2. Sadevee kraavi nõlvad on planeeritud kaldega 1:2.



- Puhastamist vajav sajuvesi juhitakse enne pinnasesse ja kraavi juhtimist läbi paigaldatava õli- ja liivapüüduuri.
  - Nii vertikaalplaneerimise kui ka sajuvete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.
- Pos 1 sadeveed immutatakse omal krundil.

### 4.3 Haljastus ja heakord. Piirded

#### *Haljastus.*

Elamumaa krundi (pos nr 1) tootmismaaga külgnevatele piiridele on planeeritud kaitsehaljastus. Kõrghaljastus võimalusel säilitada. Kaitsehaljastuse rajamisel on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest . Soovitatav on antud kinnistul kõrghaljastus võimalusel täienada, et tugevdada haljastuse koosmõju naaberkinnistule rajatava kaitsehaljastusega.

Haljastuse planeerimisel juhendada normidest, seadustest ja määrustest, mis reguleerivad kõrghaljastuse/puude likvideerimist ning asendusistutust.

Planeeritud krundi pos 2 alal asendub looduslik rohumaa hoonestuse , liiklemisalade ning uushaljastusega. Tootmismaa krundil tekkida võiva müra vms kahjulike mõjude leviku kaitseks tuleb elamupoolse fassaadi klaaspindade ja avade projekteerimisel rakendada kõiki vahendeid müra leviku takistamiseks. Lisaks täiendavale kõrghaljastusele näha ette võimalus ka madalhaljastuse planeerimiseks kinnistule.

Tootmihoone (kauplus-ladu) tasakatusel soovitate kaaluda ekstensiivse katusehaljastuse rajamist, mis aitab reguleerida liigsete sadevetega seotud probleeme ning toob kaasa positiivseid mõjusid hoone sisekliimas (väiksem temperatuuride kõikumine katusekonstruktsioonides ja ruumi ülemistes osades).

Töötajate ja külaliste parkimisalal on kasutatud avadega betoonist murukive. Uue haljastuse valikul lähtutakse alale iseloomulikest puuliikidest. Uushaljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Haljastuse (puud ja põõsad, kõrgemad ja tihedamad taimed) rajamisel arvestada vaba nähtavuskoridori säilimise kohustusega, et tagada turvaline liiklemine kinnistutelt väljasõidul Tänassilma teele.

Jälgimäe-ja Tänassilma tee ristmikul detailplaneeringu ala kohas kus kergliiklustee ning kavandatav jalgrataste ristuvad on plaanis haljasalal kujundada hajumisala koos madalhaljastuse, pinkide ning valgustusega.

Detailplaneeringu haljastuse lahendus täpsustub ehitusprojektide koostamisel. Täiendav kõrghaljastus (puuderivi) on planeeritud Jälgimäe tee poolsele küljele kergliiklustee äärde.

#### *Haljastuse osakaal planeeringus:*

*Pos 1 – 1634 m<sup>2</sup>, 60%*

*Pos 2 – 4398 m<sup>2</sup>, 22 % (lubatud minimum 20%)*

Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastuse projekt ja projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt tase 7.

#### *Piirded.*

Planeeritud kruntidele on piirete rajamine lubatud.

Pos.1 (üksikelamu) võib piirdeaia rajada mööda katastriüksuse piire.

Üksikelamu krundi Tänassilma teepoolne olemasolev piire/aed on hekk ja metallvõrk, h=1,2...1,5 m. Joametsa kinnistu (Pos 2) piirile tuleb müratõkke eesmärgil rajada ka kuni 2,0 m kõrguseni läbipaistmatu puit-või puitkattega piire . Vastav kohustus on Joametsa kinnistu omanikul-arendajal.

Värvigamma peab harmoneeruma vastava hoone värvigammaga. Kõrghaljastuse jäämisel katastripiirile (v.a.tänavapoolne piire), tuleb piirdeaed sellest mööda rajad kokkuleppel vastava piirinaabriga.

Pos. 2 piirdeaed ei ole kohustuslik, vajadusel kaaluda piirdeaed laadimisala jms ohtliku tsooni piiramiseks. Kinnistute muul perimeetril (mitte pos 1 kinnistuga) paiknevad piirded võib soovituslikult olla võrkpiirded kõrgusega kuni 2,0 m.Piirete paigaldamisel arvestada vaba nähtavuskoridori säilimisega, et tagada turvaline liiklemine väljasõidul Tänassilma teele.

#### *Töötajate rekreatsioonivõimalused*

Tänassilma tee ja Jälgimäe tee ääres, mille kõrval planeeringuala asub, on kergliiklusteed. Antud planeering näeb ette kergliiklustee kavandamise ka kinnistupoolsele teeservale. Lisaks seotusele kohaliku teedevõrguga loob antud asukoht kergliiklusteede kõrval ka hea võimaluse liikuvuse hõbustamiseks, mis omakorda ühtib kvaliteetse ruumi ligipääsetavuse kriteeriumiga. Töötajad (eriti istuva töö tegijad) saavad pausidel ennast turgutada ja väljaelada liikudes kergliiklusteedel.

Tööolme tingimuste loomisel tuleb juhinduda Töö tervishoiu ja tööohutuse seadusest ning Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõudetest.

Sõltuvalt tööiseloomust tuleb hones luua võimalus puhkamiseks vastavalt eelmainitud seadustele.

## 4.4 Teed ja tänavad

Joametsa kinnistu paiknemine nende teede ristumiskohas tagab hea ligipääsetavuse nii kauplusalade külastatavatele klientidele kui ka teenindavale transpordile.

Teed on kavandatud nii kõvakattega kui killustikkattega (sadevetele immutamiseks suurema pinna tekitamise eesmärgil). Kõvakattega (asfalt) alad on juurdepääsuteed (ühenduskohad Tänassilma teega), logistikakeskuse laadimisala hoone idaküljel ning parkimisala kaupluse ees. Killustikkattega rajatakse täiendav parkimisala krundi Jälgimäe tee poosel küljel ning hoone perimeetril kulgev tee (kasutamiseks erijuhtudel).

Planeeringu põhijoonisel on esitatud 11424 Jälgimäe tee ääres välja ehitatud Tänassilma kergliiklustee.

Planeeringuga kavandatakse kergliiklustee Tänassilma tee äärde, mis peale valmimist antakse üle tee omanikule.

Joametsa kinnistu kahel väljasõidul on liitumine valla teega Tänassilma teel. Vastav tehniline lahendus ning kokkulepped vallaga sõlmida ehitusprojekti käigus.

Valla teedega ristumisel tuleb kasutada samasuguseid katendeid.

Reostunud sademeveed parklatest puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademeveetorustikke suunamist.

### *Nähtavuskaugus*

Nähtavuskauguse parameetriteks liitumiskohtades on :

Liikumiskiirus(projektkiirus) Tänassilma teel antud lõigus 40 km/h

Kõik liitumiskohad on petumiskohustusega.

Liitumisnähtavus Jälgimäe tee poolisel liitumiskohal LN1 = 80m ja kaubaautode liitumiskohal 60m. LN2 = 3m

## 4.5 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs äri- ja tootmismaa krundile on planeeritud Tänassilma teelt.

Kauplus külastajate ning kauba transpordi juurdepääsud on eraldatud – krundile on kaks sisesõitu.

Liikluskorralduse lahenduse koostamisel on arvestatud Tänassilma tee ning jalgratta- ja jalgteede tööprojektiga (Sweco Projekt AS töö nr 14420-0044).

Suurt jalakäijate liiklust planeeritaval alal tõenäoliselt oodata ei ole, seepärast lisaks Tänassilma teel ja Jälgimäe teel asuvale olemasolevale kergliiklusteele on kavandatud Tänassilma tee lõunaküljele 2,5m laiune jalgteed, mis saaks tulevikus liituda võimaliku jalgteega Tänassilma tee samal küljel.

Moodustatud äri- ja tootmismaa krundi vajalike parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad Tabelis 10.1 esitatud Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiividest. Normatiivid kehtivad äärelinnade kohta. Planeeritud sihtotstarbed vastavad kolmele erinevale ehitise liigile: asutused (lao või administratiivosa, büroo), ladu ning kauplus. Nendel on erinev parkimisnormatiiv, mille täpne määratlemine detailplaneeringu koosseisus ei ole otstarbekas. Sellest tulenevalt on arvutus tehtud keskmise normatiivse väärtuse järgi kõikide planeeritud ehitise liikide arvestuses.

Kinnistul on tagatud päästeautode juurdepääs kogu hoone perimeetri ulatuses.

**Teede kaitsevööndid**

Planeeritav krunt pos.2 paikneb osaliselt 11424 Jälgimäe tee kaitsevööndis, hoonestust tee kaitsevööndisse ei ole planeeritud. Erisusena on kavandatud kauplus-laohoone kaupluse sissepääsu tsooni varikatus, mis ulatub 4-5 m kõrgusel teekaitsevööndisse. Kaitsevööndi laius on 30m.

Kohaliku tähtsusega Tänassilma tee kaitsevööndi laius on 10 m tee servast.

**Parkimine**

Parkimine on lahendatud oma krundil. Riigimaanteede ääres on parkimine keelatud. Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoonete ehitusprojekti koostamisel konkreetse ehitismahu ning krundi kasutussihetstarbe väljaselgitamisel.

Normatiivse tootmis- ja ärimaade parkimise puhul kasutatakse laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väike elamute ala normatiivi ning see on:

1/250 -väike elamute alal „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

\*Detailplaneeringus on planeeritud linna IV klassi normi, kuna planeeritud on väikese külastajate arvuga ladu

Lao teenindamiseks mõeldud kontoripinna parkimiskohtade arv sisaldub lao normatiivist tulenevatest väärtustest.

Kaupluse osa parkimismnormatiiviks on võetud samuti linna IV klassi normatiiv, milleks on 1/100 (parkimiskoht/kaupluse pind).

Tootmis- ja ärimaade väikeautode parklad on planeeritud nii kõvakattega kui betoonist murukividega.

**„Parkimiskohtade arvutus“**

Parkimiskohtade kontrollarvutus (aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1):

<b>Pos nr</b>	<b>Ehitise liik</b>	<b>Standardi ühik (parkimiskoht / brutopinna m<sup>2</sup>)</b>	<b>Normatiivsete parkimiskohtade arvutus</b>	<b>Planeeritavate parkimiskohtade arv krundil</b>
1	Üksikelamu; Elamumaa	2 eramu kohta	3	3
2	Kauplus; Tööstusettevõtte ja ladu	1/100	1 500/100=15	20
		1/250	7 500/250=30 Kokku : 45	32 Kokku : 52

Tabel 4

Elamumaal (pos 1) säilib olemasolev olukord.

Jalgrataste parkimine lahendada vastavalt standardile ning tegelikele vajadustele peale kasutusotstarbe selgitamist ehitusprojekti käigus. Võimalik parkimise asukoht on kajastatud ka DP põhijoonisel.

**4.6 Keskkonnakaitse tingimused**

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tegevuse iseloom ei eelda seda. Kogu kavandatav tegevus peab olema keskkonnasõbralik- ja säästlik. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariiolekordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Saku Vallavalikogu korralduse (16.02.2016 nr. 128) põhjal, mille juurde kuulub Saku Vallavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõjude eelhindang (sama otsuse Lisa 1), ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ümbritsevale

keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet ja seega eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Reostunud sademeveed parklatest puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademeveetorustikke suunamist.

#### 4.7 Maanteeliiklusest põhjustatud häiringud: müra ja vibratsioon

Joametsa ja Joaserva kinnistu liitmisel ja planeeritud sihtotstarbel kasutuselevõtmine toob Jälgimäe teel ja Tännassilma teel kaasa liikluskooormuse kasvu. Kuna Saku valla üldplaneeringus on antud alale äri- ja tootmismaa ette nähtud, siis on sellega arvestatud ja ei ole põhjust eeldada, et lisanduv liikluskooormus ületaks nimetatud teede taluvust.

Kavandatava tegevuse mõju on pigem ehitusaegne ja piirneb planeeringualaga. Planeeringu elluviimisel võib ehitustegevusega kaasneda ajutine müra ja vibratsioon, mis on mööduvad ja ei avalda ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatav negatiivne mõju elanikkonnale.

DP joonistel 4 ja 7 on kajastatud ka kavandatava Juuliku-Tabasalu ühendustee projekt (koostaja AS Teede Tehnokeskus, projekti nr. 107/05). Antud joonisel kajastatud ja tulevikus valmiv tee toob piirkonda kindalsti täiendava mürafooni. Kinnistu pos 2 planeeritavast kauplus-laohoonest moodustub aga müratõkke objekt kinnistule pos 1 (Tännassilma tee 4) kus täna asub eluhoone.

##### *Vibratsioon*

Vibratsioon tekib üldjuhul lagununud teekatete tõttu, kui ebatasasustest ülesõitmisega vallandub löökjõud. Vibratsiooni vältimiseks on kõik sõiduteed kaetud ja planeeritud asfaltkattega, murukivikattega ning osaliselt ka killustikkattega.

##### *Müra*

Lähtudes hoonete kasutusfunktsioonist on oluline eelkõige heade akustiliste tingimuste tagamine hoonete siseruumides.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga äri- või bürooruumide rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, mille järgi >65 dB müratsoonis asuvate bürooruumide puhul (olemasolev hoone) on teepoolse välispiirde heliisolatsiooni nõue 35 dB.

Ehituste planeerimisel võtta kasutusele ja rakendada kõik meetmed tagamaks müra-ja vibratsioonitasemete vastavus normidele ja seadustele, et luua hea elu-ning töökeskkond planeeringualal ja selle naabruses.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

#### 4.8 Õhksoojuspumbad

Lubatud on rajada õhksoojuspumbad tingimusel, et soojuspumpade tekitatud müra ei sega naabreid. Ehitusprojektides esitada soojuspumpade baasil kavandatavate küttesüsteemide müratasemete andmed. Võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalmministri 04.03.2002.aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Hoonete projektide seletuskirjades kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

Õhksoojuspumbad ja teised häiringuid tekitavaid seadmeid Kauplus-lao/tootmishoonel (pos 2) mitte paigaldada elamupoolsele küljele (pos 1).

#### 4.9 Jäätmed ja jäätmekäitlus

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt Jäätmeseadusele ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Saku valla jäätmehoolduseeskirjale ning jäätmete sorteerimisjuhendile vastavalt tuleb ette näha jäätmete liigiti kogumine (segaolme, paber ja kartongi, pakendi, klaasi ja biojätmed). Eramajas võib biojätmeid oma kinnistul kompostida jäätmehoolduseeskirjas § 25 toodud tingimustel. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Väikemajapidamistes tekkivaid biolagunevaid jäätmeid võib territooriumi haldaja oma territooriumil kompostida vastavalt Jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitusjäätmete käitlemise korra.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu või selleks ette nähtud alale hoovis.

Kinnistul Pos 2 (äri- ja tootmismaa näha ette jäätmekogumiskohad hoone koosseisus eraldi kauplus/kontorile ja eraldi laole. Kauplus- ja laohoone ehitusprojektis tuleb ära näidata jäätmemahutite asukohad, et jäätmete liigiti kogumine oleks tagatud.

#### 4.10 Vee kaitse ja kasutamine. Pinnaveekaitse

Planeeritav ala asub kaitsmata põhjaveega alal. Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise lahendus antakse planeeringu koostamise käigus, kuid lahendus peab tagama põhjavee ohutuse. Kuna tegemist on tiheasustusalaga ja detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt tuleb ette näha liitumine ühistrassidega, siis oht põhjaveele ja pinnasele puudub.

Planeeritav ala ei asu maaparandushoiualal.

Pinnase ning põhja- ja pinnaveekaitseks selgitatakse järgmises projekteerimise staadiumis (kui on selgunud konkreetne tootmis-äri tegevuse profiil) välja sadevete juhtimise vajadus läbi õli- ja liivapüüdu.

#### 4.11 Energiatõhusus ja keskkonnasäästlik planeerimine ning ehitamine

- Projekteerimisel võtta arvesse ja rakendada nõudeid hoone energiatõhususe saavutamiseks juhindudes valitsuse määrusest "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" (vastu võetud 11.12.2018 nr 63), Ehitusseadusest ja muudest energiatõhusust käsitlevatest ja kehtivatest õigusaktidest.
- Samuti võtta arvesse ja rakendada keskkonda säästvaid lahendusi (ehitusmaterjalid, konstruktiivsed lahendused, ehituse protsess, hoone kasutamise tehnoloogiad, maapinna ja põue organiseerimine ehituse käigus ning peale hoone valmimist jmt).
- Kinnistul Pos 2 rajatava äri-tootmihoone (kauplus-ladu) tasakatusele soovitame kaaluda ekstensiivse katusehaljastuse rajamist, mis aitab reguleerida liigsete sadevetega seotud probleeme ning toob kaasa positiivseid mõjusid hoone sisekliimas (väiksem temperatuuride kõikumine katusekonstruktsioonides ja ruumi ülemistes osades).
- Tulenevalt energiatõhususe miinimumnõuetest ning keskkonda säästvate lahenduste rakendamise kaaluda võimalust päikeseenergia kasutamise tehnoloogiate implementeerimist kinnistute hoone(te) funktsioneerimiseks.

#### 4.12 Valgusreaostuse vältimine

Mõlemal kinnistu valguslahenduse projekteerimisel võtta arvesse võimaliku valgusreaostuse vältimist naaberkinnistu suhtes (valgustite arv, asetus, tugevus ja orientatsioon).

#### 4.13 "Soojussaare" efekti vältimine

Katusekatte ning transpordi- ja liiklusala materjali valikul eelistada tooteid, mis on pigem heledad või muutuvad ajas heledamaks. Täiendavat leevendust annavad ka madal- ning kõrghaljastuse rajamine.

#### 4.14 Tehnovõrgud

##### 4.14.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

###### 4.14.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2014.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2013
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised. EVS 843:2016
- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005.
- Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AKTSIASELTS SAKU MAJA 09.02.2021 välja antud tehnilised tingimused nr ET-9372.
- Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### 4.14.1.2 Veevarustus

Pos 2. : Planeeritava ala tarbeveega varustamiseks on välja ehitatud ja Joamentsa kinnistut paralleelselt Jälgimäe teega läbiv Ø 110 mm veetorustik. Joamentsa kinnistu liitumiseks antud trassiga tuleb rajada ühendustorustikud koos liitumispunktidega ning tasuda liitumistasu. Liitumispunktiks on maakraan spindlipikenduse ja kahega. Veeühenduse täpne läbimõõt ja asukoht täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus.

Veemöödusõlm paigaldatakse esimese toititorupoolse välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemöödtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemöödtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemöödtja kandur maandada. Veemöödtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis, tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemöödusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Vastavalt AS Saku Maja tehnilisele tingimustele on tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgi liitumispunktis 2 bar.

Planeeringuala ühisveevõrgust maksimaalne tagatav ööpäevane veekogus on  $Q=1 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Pos 1. Veevarustuseks on olemasoleva puurkaev, mis on rajatud veel enne eelmise sajandi 60-d aastaid. Kaevu kohta puuduvad andmed. Planeeringus on märgitud puurkaevule 10m raadiusega sanitaarkaitseala. Ehitustööde planeerimisel, millega kaasneb vee-ja kanaliseerimislahenduste muutmine tuleb planeerida liitumine ühisveevärgi –ja kanalisatsioonisüsteemiga (vt. Lahendus Tehnovõrkude koondplaan joonis nr AS-6). Kuni liitumiseni veetrassiga toimib antud kinnistul praegune veevarustus olemasoleva puurkaevu baasil.

#### 4.14.1.3 Tuletõrje veevarustus

*Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul (EVS 812-6:2012). Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrandist Jälgimäe ja Tännassilma tee ristis.*

#### 4.14.1.4 Kanalisatsioonisüsteem

*\* Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.*

Pos 2. Planeeritava ala kanaliseeritakse Jälgimäe tee Ø 110 mm survekanalisatsiooni torustikku, mis läbib Joamentsa kinnistut. Joamentsa kinnistut läbima ettenähtud survetorustikult on ette nähtud väljavõtte Joamentsa kinnistu kanalisatsiooni liitumispunkti rajamise tarbeks. Liitumispunktiks on siiber spindlipikenduse ja kahega. Planeeringualalt reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud reoveepumpla.

- Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni ööpäevane kogus on  $Q=1 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Pos 1. Tännassilma tee 4 üksikelamu ja abihoone on kanaliseeritud mahutisse. Ehitustööde planeerimisel, millega kaasneb vee-ja kanaliseerimislahenduste muutmine tuleb planeerida liitumine ühisveevärgi –ja kanalisatsioonisüsteemiga (vt. Lahendus Tehnovõrkude koondplaan joonis nr AS-6). Kanaliseerimisel tuleb tõenäoliselt kasutada reoveepumpa, mille täpne lahendus esitada ehitusprojekti käigus. Kuni liitumiseni ÜVK süsteemiga toimib antud kinnistul praegune kanaliseerimise süsteem kogumismahuti baasil.

#### 4.14.1.5 Sademeveekanaliseerimine

Kinnistu pos 2 sademevee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud Transpordiameti 15.12.2022 nr 7.2- 2/22/26203-2 väljastatud seisukohtadest detailplaneeringu koostamiseks.

Sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks olemasolev kraav Joametsa kinnistu lääneservas kõrvalmaantee nr 11424 Jälgimäe tee ääres. Kraav voolab lõuna suunas kõrvalmaantee 11420 Saku- Laagri tee maantee alustesse DN1000 truupidesse. Sealt edasi keerab kraav lääne suunas ja 11424 Jälgimäe tee DN750 betoon truubi kaudu jõuab Vääna jõkke.

Planeeritaval kinnistul sademevee kogumiskohad on hoonete katused ning kõvakatttega teed ja platsid. Planeeringuala sademevee arvutused on teostatud vastavalt EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk toodud juhiste. Arvutustes on võetus aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 10 minutit. Joametsa kinnistu suurus on 14651 m<sup>2</sup>. Kogu planeeringuala sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on kokku Q=475 l/s.

Selleks, et mitte oluliselt täiendavalt koormata olemasolevaid eesvoole, tuleb tippvooluhulgad enne kraavi suunamist ühtlustada. Kogu arvutusliku vooluhulga pole lubatud juhtida otse kraavi, vaid tuleb planeeringuala sees võtta kasutusele meetmed vooluhulga vähendamiseks/ ühtlustamiseks. Planeeringualalt sademevee ärajuhtimist maantee kraavi tuleb reguleerida maksimaalselt 20 l/s. Ülejäänud krundil tekkiv sademevesi tuleb krundi piires ühtlustada kasutades suurema läbimõõduga torustikke, kraave, osaliselt immutades (selleks on planeeringuala ida- ja lõunapiiril kraav) ja taaskasutades. Parkimiskohtade korraldamiseks on ette nähtud kasutada murukivi. Arvutuste kohaselt on sademevee äravoolu 20 l/s korral vajalik täiendav ühtlustav maht krundi sademeveele 250 m<sup>3</sup>. Ühtlustamist vajav maht ja meetmed täpsustatakse projekteerimisel, kui selgub erinevate pinnakatete osakaal.

Täiendavalt võib ette näha kinnistule nõude paigaldada enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist vooluhulga regulaatorkraav, millega piiratakse ja hoitakse maksimaalset vooluhulka 20 l/s. Regulaatorkraav on kinnistut sisese sademeveesüsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkraav ei saa olla liitumispunktiks.

Kraavi suunatud sademeveetorustiku läbimõõt tuleb valida selliselt, et läbilaskevõime toru täite h/d = 0,95 korral oleks maksimaalselt 20 l/s.

Väljalask kraavi tuleb kindlustada munakividega geotekstiilil ja betoonalusel.

Piirkonna geoloogia andmetel lasub lubjakivi maapinnale lähedal, mistõttu on planeeringualal sademevee immutamine krundi piires raskendatud.

Kinnistule planeeritud parkla reostunud sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse õlipüüdurisse, mis on koos liiva-mudapüüduriga ning sealt suunatakse puhverkollektorisse. Krundilt kraavi juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61. Katuste sademeveed võib suunata eelvoolu ilma puhastamata.

Seoses sellega, et planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida olemasolevasse riigimaantee kraavi ja truupidesse, on teostatud kontrollarvutused ja antud hinnang olemasolevate süsteemide läbilaskevõimele.

Skeemil on toodud hinnanguline riigimaantee kraavi valgala ja olemasolevate truupide läbilaskevõime erineva täite % puhul. Valgala keskmine arvutuslik äravoolutegur on määratud vastavalt Maa-ameti kaardil toodud pindadele. Määratud on eraldi kõvakatte ja haljasala protsendid kogu valgalt. Vastavalt hinnangulisele valgala keskmisele kaldele on määratud ka hinnanguline sademevee voolukiirus torustikus/kraavis, mille alusel omakorda on määratud sademevee kokkuvooluaeg valgalt. Arvutuste tulemused on toodud tabelis. Summaarne valgalt arvutuslik vooluhulk 11424 Jälgimäe tee betoon DN750 truubini on Q=1621 l/s.



Tabel 1. Sademeveesüsteemi vooluhulkade arvutustabel

2

Jrk nr	Valgala pindala			Pinnad				Valgala kokku, ha	Arvutus- lõigu nr	Äravoolutegur (EVS)		Kokkuvooluaeg, min						Vihma intensiivsus (korduvus 3a), l/s*ha	Arvutuslik vooluhulk valgalalt, EVS		Vihma intensiivsus (korduvus 5a), l/s*ha	Arvutuslik vooluhulk valgalalt, EVS	
	Valgala nr	m²	ha	Kõva- kate, m2	Kõva- kate %	Haljasala, m2	Haljasala, %			Oma	Kokku	Torustiku /kraavi lõigu pikkus, m	Maapinna kalle, ‰	Keskmine kiirus/ torus/ kraavis, m/s	Torusse/ kraavi	Torus/kra- avis	Aeg kokku		l/s	m³/s		l/s	m³/s
1	V1-1	6062	0.6	1819	30	4,243	70	0.61	1-2	0.38	0.38	270.0	0.010	1.00	10	5.0	15.0	161.84	1227	1.23	192.54	1234	1.23
2	V1-2	982	0.1	196	20	786	80	0.70	2-3	0.32	0.35	31.0	0.004	1.00		1.0	16.0	154.14	1195	1.20	183.38	1196	1.20
3	V1-3	20256	2.0	4051	20	16,205	80	2.73	3-4	0.32	0.34	283.0	0.005	1.00		5.0	21.0	125.53	1275	1.28	149.34	1291	1.29
4	V1-4	114066	11.4	11407	10	102,659	90	14.14	4-5	0.26	0.30	264.0	0.001	1.00		5.0	26.0	106.84	1553	1.55	127.10	1621	1.62
		141366	14.1																				

Allpool tabelis on toodud olemasolevate truupide kaudu ärajuhitud eeldatud arvutuslik vooluhulk. Arvutused on tehtud geoalusel toodud truupide info põhjal.

Tabel 2. Arvutuslike sademevee vooluhulkade koondtabel olemasolevate kõrvalmaanteega 11420 Saku-Laagri tee ja 11424 Jälgimäe tee ristuvate truupide läbilaskevõime hindamiseks

Olemasolev olukord:				
Hinnanguline vooluhulk olemasolevast Jälgimäe tee sademeveetorustikust kraavi	1170 l/s			
Joametsa DP ala lisanduv maksimaalne vooluhulk	20 l/s			
Hinnanguline vooluhulk Truup 5 valgalalt	431 l/s			
Vooluhulk kokku (Truup 5 juures):	1621 l/s			
Truup	Truubi lang, %	Arvutuslik vooluhulk truubi täite 60% korral, l/s	Arvutuslik vooluhulk truubi täite 70% korral, l/s	Märkused
Kõrvalmaantee 11420 Saku-Laagri tee piirkonnas asuvad olemasolevad truupid:				
TRUUP 1, DN1000 plast	0,2	1038	1301	Läbilaskevõime arvutuslikule vooluhulgale (1234 l/s) on tagatud
TRUUP 2, DN1200 plast	0,33	2168	2718	Läbilaskevõime arvutuslikule vooluhulgale (1196 l/s) on tagatud
TRUUP 3, DN1000 plast	0,4	1468	1840	Läbilaskevõime arvutuslikule vooluhulgale (1291 l/s) on tagatud
TRUUP 4, DN1000 plast	0,55	1721	2157	Läbilaskevõime arvutuslikule vooluhulgale (1291 l/s) on tagatud
Kõrvalmaanteega 11424 Jälgimäe tee ristuv olemasolev truup:				
TRUUP 5, DN750 betoon	1	646	810	Läbilaskevõime olevas truubis DN750betoon 70% täite korral on tagatud vaid ca 50 % arvutuslikule vooluhulgale
Lepatriinu kergliiklustee ristuv olemasolev truup:				
TRUUP 6, DN800 plast	1	1280	1605	Läbilaskevõime olevas truubis DN800plast 70% täite korral on tagatud 99% arvutuslikule vooluhulgale

Kokkuvõttes võib öelda, et arvutuslike vooluhulkade alusel ei ole olemasoleva 11424 Jälgimäe tee maanteealuse truubi DN750 betoon läbilaskevõime piisav ka praegu ja Joametsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alalt lisanduv vooluhulk ei avalda praegusele olukorrale märkimisväärset negatiivset mõju. Teiste maantee ristuvate plast truupide läbilaskevõime on piisav. Sellest tulenevalt tuleb perspektiivis maantee ristuv DN750 betoon truup välja vahetada suurema vastu ja teostada kraavi põhja korrastamist skeemil näidatud ulatuses. Uue truubi soovituslik läbimõõt on DN1000, mis 60% täite ja 0,01 langu puhul laseks läbi 2320 l/s ja tagaks läbilaskevõime 100% arvutuslikule maksimaalsele vooluhulgale.

Käesoleva detailplaneeringu alalt maantee kraavi planeeritav sademevee vooluhulk maksimaalselt 20 l/s moodustab 1,2 % kogu arvutuslikust vooluhulgast.

Täpne sademeveelahendus, sademeveekoormuste vähendamise meetmed ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneerimisega. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb kõik toodud vooluhulgad ja lahendused täpsustada.

Kinnistul Pos 1 immutatakse sadevesi pinnasesse omal krundil.

#### 4.14.2 Gaasivarustus

Käesolevaga on lahendatud Joametsa MÜ kinnistu (joonisel positsioon 2) asukohaga Joametsa MÜ, Tănassilma küla, Saku vald, Harjumaa gaasivarustus vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 10.03.2021

Planeeringu kauplus/laojoone gaasivarustuse osa on koostatud kinnistu kohta vastavalt joonisele KPME OÜ töö nr DP0720 joonis AS-5.

Kinnistut hakatakse gaasiga varustama Tănassilma teeääres paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult (Jälgimäe tee 17 / Tănassilma tee 11) risti üle Tănassilma tee kinnistu.

Projekteeritud välisgaasitorustik paigaldada olemasolevatest ja paigaldatavatest kommunikatsioonidest vahekaugusele vastavuses EVS843:2016.

Välisgaasitorustiku kaitsetsoon 1m torustikust mõlemale poole. Planeerida vajalik servituut võrguvaldaja kasuks.

Rajamissügavus 1m toru peale, kaeviku minimaalne laius 0,5m, altagasitide tihendatud liiv. Kaevetööd teostada vastavalt normidele, tagades ehituspersonali ja üldsuse turvalisuse, kooskõlastades eelnevalt tööde teostamise aja ja tingimused kinnistu omanikuga.

Gaasitorustik paigaldada 15cm paksusele tihendatud liivalusele, võttes vajadusel tarvitusele abinõud liivaluse püsimiseks olemasolevas pinnases. Plasttorude peale kinnitada isoleeritud kontrollkaabel, mille otsad tuua klemmotsikutega välja sulgeseadmete kapede alla..

Gaasitorustikust 0,4m kõrgemale paigaldada plastist kollane märkelint.

Järgnevates projekteerimise staadiumites Tellijal sõlmida liitumisleping koos vajalike lähteandmetega Adven Eesti AS tööprojekti koostamiseks..

Planeeritava uue torustiku sisselõige/ühendus tehakse vastavalt asendiplaanilisele lahendusele ja maakraan planeeritakse enne kinnistu piiri.

Kinnistute planeeritavaks soojavajaduseks on ~1000kW

Maksimaalne gaasikulu eelpool toodud võimsuse juures on 108nm<sup>3</sup>/h.

Kinnistul pos 1 liitumist gaasivõrguga planeeritud ei ole.

#### 6.1.1 Soojavarustus

Pos 2 : Planeeritavale krundile on ette nähtud gaasivarustus, mille kaudu võib lahendada kütte- ja soojaveearustuse.

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Võimalik on ka alternatiivsete energiallikate kasutamine kütmiseks (elekter, taastuvenergilahendused, PV-paneelid, õhk-õhk ja õhk-vesi tüüpi soojuspumbad ).

Konkreetses küttesüsteemi kasutamine lahendatakse ehitusprojektiga.

Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Pos 1 : Olemasolev soojavarustus toimib elektrikütteseadmete ning tahkel kütusel (ahi). Kaaluda taastuvenergia baasil toimivate energiasäästlike süsteemide (maaküte jmt) kasutuselevõttu ning rakendamist.

#### 4.14.3 Elektri- ja sidevarustus.

##### 4.14.3.1 Elektrivarustuse süsteem

*Tehnilise lahenduse kirjeldus (Pos 2) :*

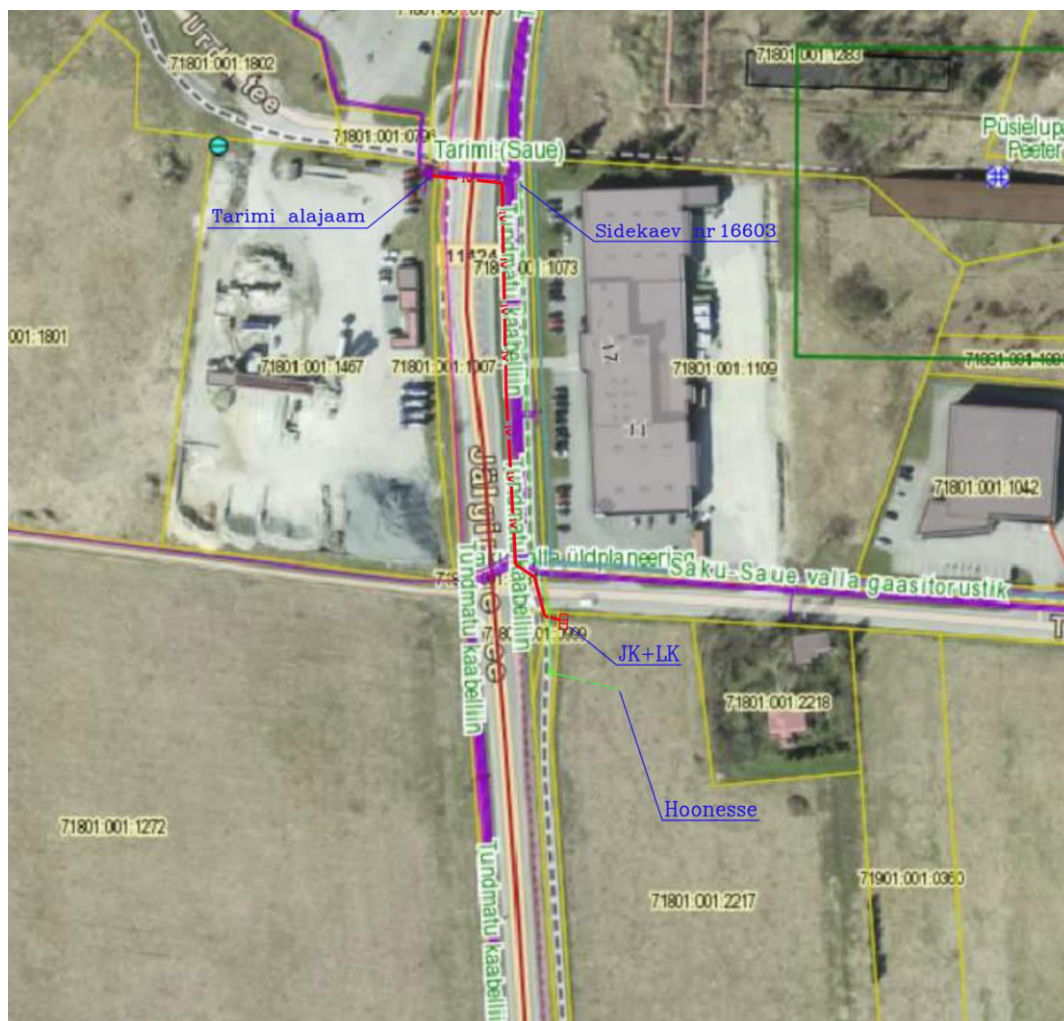
Elektrilevi OÜ paigaldab krundi äärde liitumiskilp LK vastavalt (Elektrilevi teh.tingimustele nr. 367482) peakitsmega 3x160A ja arvestiga.

Liitumiskilbist projekteerida hoone peakilbini PJK toitekaabel PVC 750N kaablikatsekõris.

Liitumiskilbi ja toitekaabli alajaamast projekteerib Elektrilevi OÜ.

1. Olemasolevast Tarimi alajaamast (alajaam asub Jälgimäe tee 16 kinnistul) näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Enefit Connect OÜ elektrivõrgu inseneri poole (Kalev Seilmaa, 53340756, Kalev.Seilmaa@enefit.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
8. 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.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektri ja sidetrasside liitumispunktide skeem :



Pos 1 on olemasolev liitumine, mida ei ole plaanis muuta.

#### 4.14.3.2 Taastuenergia kasutamisest

Tulenevalt energiatõhususe miinimumnõuetest kaaluda hoonete funktsioneerimiseks vajaliku energia saamiseks lahendusi, mis toimivad taastuenergia on efektiivsed ning minimaalse võimaliku ökoloogilise "jalajäljega".

#### 4.14.3.3 Sidevarustus

*Tehnilise lahenduse kirjeldus (Pos 2) :*

Sidevarustuse osas on antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Telia Eesti AS tehniliste tingimustega nr 35840125.

Uue hoonestuse planeerimisel näha ette asukohad liinirajatistele. Joametsa maaüksuse (71801:001:2217) detailplaneeringu alale näha ette sidekanalisatsioon lähtuvana sidekaevust nr 16603 Jälgimäe tee 15 kinnistu juures (11340 Tallinn-Saku-Laagri tee, 71801:001:1073 transpordimaal, Lisa 1). Telekommunikatsiooni liinirajatiste planeerimisel eelistada nende paigutamist riigi omanduses olevale maale või ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maadele. Hargnemised põhitrassist teostada sidekaevudega või sadulharudega.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Kinnistul pos 1 on olemasolev lahendus ning uusi liitumisi plaanis ei ole.

#### 4.14.3.4 Teevalgustus, territooriumi valgustus

Tänassilma ja Jälgimäe teel on tänavavalgustus välja ehitatud. Planeeritud juurdepääsuristmikele ülekäiguradade lähedusse on ettenähtud täiendav tänavavalgustus. Territooriumi valgustus on planeeritud hoone välispiiretele.

- Elektri ja sidevarustuse täpsed lahendused selguvad ehitusprojekti käigus.
- Mõlemal kinnistu valguslahenduse projekteerimisel võtta arvesse võimaliku valgusreostuse vältimist naaberkinnistu suhtes (valgustite arv, asetus, tugevus ja orientatsioon).

### 4.15 Tuleohutus

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned vähemalt TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks. Tegelik TP klass selgitatakse hoone projekteerimise käigus. Arvestada tuleb tegelikult väljaehitatud ja tagatud tulekustutusvee vooluhulkadega.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega
- Tuleohutuse nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".
- Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on aluseks EVS:812 6:2012+A1:2013 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus"
- Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul
- Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrantist Jälgimäe ja Tänassilma tee ristis.
- Ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Põhja Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga.
- Hooned peavad vastama EVS 812-4:2018 nõuetele: Ehitiste tuleohutus. Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

### 4.16 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

- Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa taotlemiseks kooskõlastada hoone eskiisprojekt Saku Vallavalitsusega.
- Arvestada sotsiaalministri määrmuses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega

ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ka liiklussageduse tõusuga ning vastavalt sellele rakendada heliisolatsiooniindeksit ning magistraalteede äärsetes ruumides kasutada sundventilatsiooni.
- Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida kõikidelt võrgu valdajatelt tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada kõigi võrgu valdajatega.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad aknad ja uksed.
- Teevalgustuse masti sokli välispinna kaugus peab olema kergliiklusteest vähemalt 0,25 m kaugusel ja kaugus sõidutee äärest vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.
- Planeeritavale alale tohib kavandada vaid olulise keskkonnamõjuta ettevõtteid ja asutusi.
- Projekteerimisel võtta arvesse ja rakendada nõudeid hoone energiatõhususe saavutamiseks juhindudes valitsuse määrusest „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ (vastu võetud 11.12.2018 nr 63), Ehitusseadusest ja muudest energiatõhusust käsitlevatest ja kehtivatest õigusaktidest.
- Samuti võtta arvesse ja rakendada keskkonda säästvaid lahendusi (ehitusmaterjalid, konstruktiivsed lahendused, ehituse protsess, hoone kasutamise tehnoloogiad, maapinna ja põue organiseerimine ehituse käigus ning peale hoone valmimist jmt).
- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastuse projekt ja projekteerimistöödesse kaasta maastikuarhitekt tase 7.
- Telia document "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia document "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia document "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Projekteerimisel tuleb lähtuda käesolevast detailplaneeringust ning kehtivatest teede projekteerimise normatiividest.
- Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.
- Riigitee ristumiskoha projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel.
- Sissesõiduala tee maa-ala lahendus on põhimõtteline ning ristlõike parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

## 4.17 Kitsendused, servituudivajadused

### 4.17.1 Kitsendused

#### *Kraavide veekaitsevöönd*

- Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile ja maaparandussüsteemide kaardile puuduvad planeeritaval alal olevatel kraavidel ehituskeeluvööndid.  
Kinnistule Pos 2 rajataval sadevee kraavil veekaitsevööndit ei rakendu.

#### *Teekaitsevöönd*

- Riigimaanteed 11424 Jälgimäe tee ja 11420 Tănassilma-Laagri tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.
- Tănassilma tee nr 7180305 kaitsevöönd on 10m.
- Ehitusseadustik § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Ehitusseadustik § 72 Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.
- Teekaitsevööndisse on planeeritud rajada
  - kõrghaljastus, ja muu haljastus
  - ristmiku kagunurka haljastusega kombineeritud kujunduslik element
  - Osaliselt piirdeaiaid ja väravad.
  - Õli-ja liivapüüdur
  - Võrkude liitumised
  - Kaupluse varikatus (Laius 3,1 m alates kõrgusest 4,5 m)
  - Ristmike rajamine
  - Teede ja platside rajamine

### ***Elektripaigaldiste kaitsevöönd***

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### ***Gaasipaigaldise kaitsevöönd***

B- kategooria gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool torustikku on torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

### ***Sidevarustuse kaitsevöönd***

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;

## **4.17.2 Servituudi seadmise vajadused**

Vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele on kõikidele planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassidele ette nähtud servituutide vajadus AS Saku Maja kasuks.

Elektrilevi OÜ ja Telia Eesti AS ei ole oma tehnilistes tingimustes esitanud nõuet vastavatele trassidele servituutide seadmiseks. Edaspidisel vajadusel on võimalus selleks olemas.

Servituudi vajadused Joametsa kinnistul pos 2 :

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks (AS Saku Maja);
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks (AS Saku Maja);
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks (AS Adven).
- Tännassilma 4 ÜVK servituut (veevarustus ja kanalisatsioon), laius 4 m võrguvaldaja kasuks (AS Saku Maja);

## **4.18 Kuritegevuse ennetamine**

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kuulub planeeritav ala tootmismaapiirkonda.



Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise "häid tavaid" ning inimsõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine." See on peamistes postulaatides:

- Oganiseeritud jälgimisteenus
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid kinnistute piirdeaiad
- Turvalisuse tagamiseks peavad teed ja platsid olema hästi valgustatud, krundisise välisvalgustus lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumides. Ehitusprojekti koostamisel tuleb soovitatavalt arvestada järgmisi nõudeid:
- Kestvate materjalide ja värvide kasutamine;
- Vandalismikindlad konstruktsioonid, turvauksed, turvalukud, sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid; süttimatud prügianumad;
- piiratud ligipääs.

## 5 PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Planeeringus kavandatu elluviimist on plaanis alustada peale selle kehtestamist.

Saku Vallavalitsuse ja arendaja vahel on 2019 aastal sõlmitud kokkulepe/leping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehitusloa taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele.

### 5.1 Planeringuala subjektide kohustused

- Kinnistul pos 1 olev reoveemahuti kasutamisega võib säilida olemasolev olukord kuni liitumiseni ÜVK –ga. Reoveemahuti kasutamise muutmine ei ole lubatud. Sellise vajause tekkimisel tuleb liituda ÜVK –ga ning vastavad ühendused tuleb luua huvitatud isikul.
- Kinnistute pos 1 ja 2 vahelise piirdeaja rajamine on Joametsa kinnistuomaniku kohustus juhul kui viiakse ellu planeeringus kavandatu.
- Joametsa kinnistul planeeritu elluviimisel (võrkude, teede jmt rajamine) demonteeritakse osaliselt kinnistu piiridest väljapoole jäävaid katendeid (teed, haljastus). Need taastamine kompenseeritakse Joametsa kinnistu omaniku poolt.
- Joametsa DP liitumiseks vajalikud vee- ja kanalisatsioonivõrkud on rajatud ning kinnistu liitumiseks tuleb rajada ühendustorustikud koos liitumispunktidega. Võrgu omanikule ja valdajale (AS Saku Maja) tuleb tasuda liitumistasu peatorustike väljaehitamise eest.
- Kergliiklustee rajamiseks moodustatakse kinnistut pos 3 ja pos 4, mis peale valmishitamist antakse tasuta üle Tännassilma tee omanikule.

### 5.2 Võimalikud etapid planeeringu elluviimiseks :

I etapp: Huvitatud isik ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsete avalikult kasutatavate juurdepääsuteede ristumised Tännassilma teega ning sellega seonduvad rajatised, tehnovõrgud, tänavahaljastuse ja –valgustuse, jalgratta-ja jalgteed. Sealhulgas tuleb huvitatud isikul Tännassilma tee 4 ÜVK-ga liitumise tagamiseks liitumispunktid rajada. Tännassilma tee äärse jalgteed ja jalgrattateed osas moodustatakse eraldi kinnisud, mis lahutatakse Joametsa kinnistutest ning antakse tasuta üle Saku vallale.

II etapp: katastritoimingud kruntide liitmiseks, sihtotstarvete muutmiseks, vajalike servituutide seadmisel.

III etapp: 2 meetrise piirdeaia ja kaitsehaljastuse rajamine Joametsa ning Tännassilma tee 4 kinnistu vahelisele alale planeeringust huvitatud isiku kulul.

IV etapp: Krundi pos 2 tehnovõrkude, rajatiste, teede ja platside ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade väljastamine.

Hoonetele väljastatavate kasutuslubade eeltingimuseks on teede- ja trasside kasutusload. Tännassilma tee 4 maaüksusel paikneva reoveemahuti likvideerimine saab toimuda peale elamu reaalsel liitumisel ÜVK-ga.

Detailplaneeringukohaste teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul.

### 5.3 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Koostasid :

Üldosa ja arhitektuur :K Rannula, KPME OÜ

Veevarustus ja kanalisatsioon : S Kivistik, Skepast ja Puhkim OÜ

Gaasivarustus : M. Kastor, KG Projekt OÜ

Elektri-ja sidevarustus : H. Tubli, Kalh