

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ....</b>	<b>3</b>
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	3
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	3
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>3</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	4
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	4
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	7
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	7
<b>4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>7</b>
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	7
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	8
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	8
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	11
4.3.3 Tänavavalgustus.....	12
4.3.4 Sidevarustus .....	12
4.3.5 Gaasivarustus .....	13
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>13</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	13
5.1.1 Muud kehtivad kitsendused .....	13
5.2 Planeeritud kitsendused .....	13
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	14
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>14</b>
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	14
6.2 Haljastuse projekteerimise nõuded .....	14
6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	15
6.3.1 Keskkonnaalased nõuded.....	15
6.3.2 Tuleohutusnõuded .....	16
6.3.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	16
6.3.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...16	

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE ..... 17**

- 7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....17
- 7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....17
- 7.3 Vastavus Saku valla üldplaneeringule.....18

## **8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA..... 18**

### **II JOONISED**

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem                      | DP-1     |
| 2. Põhijoonis                        | DP-2     |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan           | DP-3     |
| 4. Veevarustuse skeem                | VKV-1    |
| 5. Keskpinge kaabelliini asendiplaan | ELV-4-01 |

### **III LISAD**

#### **1. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA**

#### **2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

- 2.1 Koostöö võrguvaldajatega
- 2.2 Koostöö ametitega
- 2.3 Koostöö maaomanikega

#### **3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED**

#### **4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED**

#### **5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED**

#### **6. OLEMASOLEV OLUKORD**

- 6.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 6.2 Tugiplaan

#### **7. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS**

- 7.1 Ruumilise keskkonna analüüs
- 7.2 Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

#### **8. ILLUSTRATSIOONID**

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Saku vallas, Saku alevikus, Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) vahelisel alal. Planeeringualast itta jäävad Juula ja Liia kinnistud ning lõunasse Tähesära kinnistu. Kagunurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Planeeringuala loodenurk jääb Juuliku küla territooriumile.

Piirkond on osaliselt metsaga kaetud aktiivsest kasutusest väljas olev rohumaa. Ümbritsev piirkond tervikuna on arenemas tiheasustusega alaks. Saku aleviku keskus jääb planeeringualast u 1,5 km kaugusele.

Ala on ühtlase reljeefiga, seda läbib lõuna-põhjasuunaline Juuliku peakraav. Juurdepääs planeeritavale alale on Paju ja Eha tee ristmikult ning Saku-Laagri tee ringristmikult. Ala läbib ida-läänesuunaline põllutee.

Planeeringuala suurus on 9,12 ha.

## 2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

### 2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeringuala kontaktvööndis toimub arendustegevus, mille käigus kavandatakse piirkonda uusi ärihooneid ning elamukvartaleid. Kavandatavate kvartalitega muutub piirkond elavamaks ning täienevad piirkonna elanike rekreatsioonivõimalused. Ärifunktsiooniga planeeringuala pakub kodulähedasi teenuseid ning planeeringu realiseerumisel heakorrastatakse kasutuseeta ala.

Planeeringuala lähistel asuvad elamukvartalid ning neid kavandatakse ka juurde. Äri- ja elamufunktsioone eraldab kaitsehaljastus ning kavandatavad ärihooned kaitsevad elamualasid Tallinna ringteelt leviva liiklusrüüri eest.

### 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- kavandada äri- ja tootmishooneid või logistikahooneid, mis elavdavad piirkonda, pakkudes kodulähedasi töökohti ja toimivad lähedalasuvatele elamutele müra tõkestava meetodina;
- rajada juurdepääsud Saku-Laagri teelt (kõrvalmaantee nr 11420) ja elamupiirkondade poolt, vältides samas läbisõiduteeks muutumist;
- kavandada äri- ja tootmismaa kruntide ja elamute vahele roheline puhverala, mis oleks loogiliseks jätkuks naaberplaneeringutes kavandatavale kaitsehaljastusele.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tähevälja kinnistu jagamine viieks äri- ja tootmismaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Äri- ja tootmismaa kruntidele määratakse ehitusõigus kuni kolme hoone püstitamiseks. Loodavate kruntide täisehituse protsent on Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20. aprilli 2023 otsusega nr 24) kuni 40%, igakordse kaalumise alusel kuni 50%. Suuremad

hoonestusalad võimaldavad optimaalsemat ruumikasutust ning liigendatust, mis omakorda on abiks ka müra leviku tõkestamisel elamupiirkondadesse.

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud jagada Tähevälja kinnistu kuueks. Planeering võimaldab krunte liita. Kruntide liitmisel liitub ka kruntidele määratud ehitusõigus üldplaneeringu piires. Pos 3 krundi hoonestusõigus võib liituda sellest ida poole jääva Juula ja Liia katastriüksustele jääva planeeringu hoonestusõigusega.

### 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Saku valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala äri- ja tootmisettevõtete maa-alal, kuhu võib kavandada kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahooneid, tootmis- ja tööstushooneid ning laohooneid, sh hulgikaubandushooneid ja neid teenindavaid rajatisi.

Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda tuleb suurest jäätmetööstusest, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Hoonete paigutus kruntidel peab arvestama naaberkrunte, et vältida ühtlast tumma seina Tallinna ringteel. Planeeringuala lõunapoolsele küljele nähakse ette kõrghaljastusega puhverala, et vähendada hoonete visuaalset mõju elamualale. Hoonete suuruse kavandamisel on arvestatud üldplaneeringus toodud nõudeid – ehitisealune pind võib olla 40%, igakordse kaalumise alusel kuni 50% ning kõrgus 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Hoonestusele pos 2 ja 3 taotletakse suuremat hoonete kõrgust ja hoonestusala tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt, et võimaldada hoonete optimaalne kasutus ning kaasaegsete tehnoloogiate rakendamine. Hoonete kõrguseks kavandatakse põhimahus kuni 18 meetrit.

Arvestatud on ka võimalusega krunte liita. Kruntide liitmisel liituvad ka võimalikud hoonestusalad ning ehitusõigus üldplaneeringus toodu piires.

Detailplaneeringus kavandatavad hoonestusalad järgivad kruntide struktuuri ning võimaldavad hooneid optimaalselt paigutada nii krundi ulatuses kui ka krunte liites. Lisaks on hoonestusalade kavandamisel arvesse võetud üldplaneeringu kohase kaitsehaljastuse ulatust. Kavandatud hoonestusalad võimaldavad rajada nõuetekohast kaitsehaljastust.

Kavandatud hoonestustihedus krunditud alal (pos 1 – pos 6, kokku 61 488 m<sup>2</sup>) on 1,2.

### 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

#### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	4808 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1925 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14 m
Täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krunti läbib avalikuks kasutuseks määratud kõnnitee.

#### **Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	13 897 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6255 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	45%

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krunti läbib avalikuks kasutuseks määratud jalgrada.

\* Tulenevalt Saku valla üldplaneeringust on hoonete kõrgus põhimahus kuni 14 m ja igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Tulenevalt hoonete spetsiifikast ning kasutatavast (nt ladustamise) tehnoloogiast võib tekkida vajadus suurendada hoonete kõrgust 18 meetrini.

#### **Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	18 424 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	8845 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	48%

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krunti läbib avalikuks kasutuseks määratud jalgrada.

\* Tulenevalt Saku valla üldplaneeringust on hoonete kõrgus põhimahus kuni 14 m ja igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Tulenevalt hoonete spetsiifikast ning kasutatavast (nt ladustamise) tehnoloogiast võib tekkida vajadus suurendada hoonete kõrgust 18 meetrini.

#### **Pos 4**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	9545 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3820 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14 m
Täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6).

#### **Pos 5**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	8294 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3320 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14 m
Täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Osaliselt asub kinnistul Juuliku peakraav, mille hooldus jääb kinnistu igakordse omaniku kanda.

#### **Pos 6**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Krundi kavandatud suurus:	6520 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krundi eesmärk on tagada juurdepääsud kruntidele 1-5 ning läbipääs elamualadele. Täiendavalt loob see ühenduse kõrvalasuvatele Juula ja Liia kinnistutele.

### **3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Eesvoolu on kavandatud suunata piiratud (kuni 40% ulatuses) sademevee vooluhulk. Merin OÜ on hinnanud varasema Juuliku kinnistu detailplaneeringu raames Juuliku peakraavi läbilaskevõimet. Selles hinnangus (Lisa 4.2) on arvestatud suurema alaga, millest enamuse moodustavad elamumaa krundid ja üldmaa krunt, milles enamuse sademeveest immutatakse kruntidel. Tervikuna hinnatud endisest Juuliku kinnistust oli Juuliku peakraavi suunatavaks osaks 25% - praegusel Tähevälja kinnistul on see tulenevalt sihtotstarbe omapärasest see osakaal suurem – hinnanguliselt 40%. Peakraavi vastuvõtuvõimet on oluline hinnata tervikuna, mistõttu koostati uuring suurema ala peale.

Kruntidele on ettenähtud katusevee jaoks akumuleerivad torud-mahutid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistule, v.a. eelvoolu.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Olemasolev Juuliku peakraav säilitatakse ning puhastatakse selle toimivuse tagamiseks enne planeeringulahenduses ettenähtud hoonestuse ehitamist. Osaliselt (pos 1 ulatuses) on kraav ettenähtud torustada. Torustamise eesmärk on tagada pos 1 kasutatavus võimaliku tanklana ning võimaldada vajalik manööverdusala. Täiendavalt vähendab see

ohtu, et ohtlikud ained satuksid pinnasesse. Torustamine ei vähenda kraavi kasutatavust sademevete kogumisel ning suunamisel Vääna jõkke. Toru parameetrid täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Peakraavi uuringus (Lisa 4.2) tuuakse välja, et 1000 mm läbimõõduga toru suudab vastu võtta rohkem kui 1000 l/s vooluhulga. Valingvihma intensiivsusega 130,2 l/s/ha puhul on kokkuvooluaja 20 min juures sademevee hulk kõvakattega pinnalt planeeringualal ca 500 l/s. Toru hooldus jääb kinnistu igakordse omaniku kanda.

Allavoolu jäävad truubid tuleb enne planeeringus ettenähtu väljaehitamist puhastada kinnitute omanike poolt.

### 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud enamuses säilitada planeeringualal kasvav oluline haljastus, milleks on eelkõige ala edelaosas kasvavad männid. Juurde tuuakse mitmerindelise haljastust äri- ja tootmismaa ja elumualade vahele jäävale puhveralale ning kruntidele vastavalt ehitusprojektile.

Haljastuspõhimõtete määramisel on oluline tagada ka ärifunktsiooniga hoonetele vajalik nähtavus. Seetõttu nähakse Tallinna ringtee poolsele küljele ette pigem madalamat ja hõredamat haljastust. Mitmerindelise haljastus ja kõrghaljastus nähakse ette kaitsehaljastusena äri- ja elumufunktsiooni vahelisele puhveralale. Puhveralale rajatakse ka jalgrada ning vaba aja veetmise võimalused. Täpsed lahendused antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt tase 7.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on haljastatav või looduslikuna säiliv osa minimaalselt 10% krundi pindalast.

### 3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Planeeritud ärihoone jäätmehooldate asukoht projekteerida hoonesse. Olemasolevate hoonete jäätmete kogumise koht on ette nähtud krundile väljaspool hooned. Hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku. Sorteeritud jäätmete kogumise koht on kavandatud kinnistu sissepääsutee kõrvale laiendatud alale.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

## 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus uute äri-/tootmishoonete ehitamiseks, mis on planeeringuala asukohta ja Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärseid trende arvestades sobilik areng.

Tekkivale tänavaruumile lisatakse haljastust (mururivad, pöösad), juurde- ja läbipääsude tagamiseks rajatakse kõnniteed. Visuaalse häiringu vähendamiseks rajatakse hoonestuse

lõunaküljele (pos 2-5) mitmerindelise (sh kõrg-) haljastusega haljasriba, mis varjab planeeringualale jäävaid hooneid elamupiirkondade poolt.

Planeeringulahenduse väljaehitamine parandab ka juurdepääsuvõimalusi olemasolevale elamupiirkonnale Paju ja Eha tee ümbruses ning kavandatavale Tähesära kinnistule.

Võimalikud ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus – avalikult kasutatavad kõnniteed on pos 1 läbiv kõnnitee ja pos 6 äärde jäävad kõnniteed. Avalikuks kasutuseks on mõeldud ka puhveralale kavandatavad jalgrajad. Avalikuks kasutuseks mõeldud kõnniteedele, kergliiklusteedele ja jalgradadele määratakse servituudid.

## 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) vahelisel alal. Kagunurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on kavandatud ennekõike lõuna poolt – elamupiirkondadest pääseb moodustatavate kinnistuteni kõnni- ja kergliiklusteede või jalgradade kaudu. Eha tee ja Saku-Laagri tee vahele jääval lõigul ning planeeringuala põhjapoolse kogujatee (sh pos 1 kõnniteede ühendustee) servas on kõnniteed ettenähtud asfalteeritavana. Kõnniteede laius on 2,0-2,5 m. Kaitsehaljastuse alale ettenähtud jalgradade katendid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Autodega juurdepääs kinnistule on kavandatud Saku-Laagri teelt ringristmikult. Läbipääs on võimaldatud Paju tee poolt. Kavandatud läbipääs on ettenähtud ainult väiksematele sõidukitele, raskeveokid tohivad planeeringualale siseneda ainult Saku-Laagri tee poolt ning liigelda ainult äri- ja tootmishoonete kruntide piires.

Parkimine lahendatakse kruntidel.

Lähimad ühistranspordipeatused on planeeringualast lõuna poole jääva Nurme tänava ääres Paju tee ja Männituka tee peatused. Saku aleviku keskus on ca 1,5 km kaugusel, seal asuvad lähimad kauplused ja avalikud teenused. Viru väljak Tallinnas jääb planeeringualast ca 20 km kaugusele.

Parkimiskohtade vajadus on leitud koostöös huvitatud isikuga ning lähtutud on ettenähtavatest hoonete kasutustest. Täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse edasiste projektide koostamise käigus.

Parkimiskohtade arv kruntide kaupa:

Pos 1: 28 kohta  
Pos 2: 50 kohta  
Pos 3: 50 kohta  
Pos 4: 50 kohta  
Pos 5: 30 kohta

Kokku: 208 kohta

Parklate edasisel kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel parklaid võimalusel liigendada rohealadega, võimalusel kõrghaljastusega. Vältida tuleb ulatuslike kõvakattega alade rajamist, samas peavad olema tagatud piisavad manööverdusalad.

## 4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.



### 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts Saku Maja poolt 20.12.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr ET- 10722.

Normdokumendid:

Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk

Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk

Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus..

#### Veevarustus

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele (vt tehniliste tingimuste LISA 1) võimalik Sõlm 1 ja Sõlm 4 või Sõlm 2 ja Sõlm 3 piirkondades. Veetõrjeringistamiseks on planeeritud teostada ühenduse olemasoleva veetõrjeringiga De110 piirkonnas Sõlm 1 ja Sõlm 4 koostöös Tähesära kinnistu omanikega. Perspektiivselt liituvad planeeritud ühisveevärgiga ka Tallinna ringteest põhja poole jääva Tammepergi ja Toomiku DP tarbijad (toodud joonisel DP-3).

Veevarustuse tagamine DP alal näha ette Saku Vallavalitsuse 26.juuli 2022 korraldusega nr 435 kehtestatud „Saku valla Juuliku küla Tariku ja Tarikupõllu maaüksuste ja lähiala detailplaneering“ (leitav <https://evald.ee/sakuvald/#/planeeringud/id/872>) moodustatava kinnistu (vt Lisa 3 (POS 103)) planeeritava veetõrjeringi baasil.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala majandus-joogivee ööpäevane maksimaalne kogus kokku:  $Q=15 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $q=1 \text{ l/s}$ .

Kavandatud kruntide veekogused selguvad ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiber) krundi piirist 1 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale, või liitumine asub vahetult peamagistraali juures (kinnistud pos 2 ja pos 3).

Planeeritud liitumispunkti läbimõõt on min De63, mis tagab tuletõrje mahutite täitmise veevajadused. Liitumispunktide läbimõõt täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritud veetõrjed paigaldatakse survetorudest PE PN10 ning paigaldussügavusega 1,8 m maapinnast. Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.

#### Tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 30 l/s 3 tunni jooksul.

Projekteerimise etapis tuleb täpsustada välistuletõrjevee vooluhulk ning hoonete sisetuletõrjevee ja sprinklerite vajadus.

Väline tuletõrjeveevarustus on lahendatud planeeritud ringistatud De110 veevarustuse ühisvõrgu baasil (planeeritud hüdrandid HD-01 ja HD-02), kus võrguvaldaja poolt on garanteeritud vooluhulk 10 l/s tuletõrjevee tarbeks.

Kui vajalik vooluhulk planeeritud veevarustuse ühisvõrgust ei ole tagatud, tuleb vastavalt vajadusele igale krundile lisada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada kruntide siseselt piirkonna tuletõrjemahutid vajadusel koos kuivhüdrantide süsteemiga või tuletõrje pumplaga.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrantist ja/või tuletõrjeveemahutist maksimaalselt 100 m kaugusel.

## Kanalisatsioon

### Reoveekanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on vastavalt Aktsiaselts Saku Maja väljastatud tehnilistele tingimustele (vt tehniliste tingimuste LISA 1) võimalik Sõlm 5 piirkonnas.

Detailplaneeringu ala reoveed kogutakse kokku ja suunatakse planeeritud isevoolsete torustike kaudu olemasolevasse reoveekaevu, olemasolev reoveetorustik De250, Sõlm 5.

Perspektiivselt liituvad planeeritud reoveesüsteemiga Tallinna ringteest põhja poole jääva Tammepargi ja Toomiku DP tarbijad (toodud joonisel DP-3).

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala arvutuslik kanaliseeritav reovee vooluhulk kokku:  $Q=15 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  
 $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $q=3 \text{ l/s}$ .

Kavandatud kruntide reoveekogused selguvad ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Igale krundile on liitumiseks ühiskanalisatsiooniga kavandatud liitumispunkt krundi piirist 1 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale, või liitumine asub reovee peamagistraalil (kinnistud pos 2 ja pos 3).

### Sademeveekanalisatsioon

DP ala sademeveelahendus on ette nähtud lahendada DP alal vastavalt Saku Vallavalituse nõuetele. Aktsiaseltsile Saku Maja kuuluvad sademeveesüsteemid DP ala lähipiirkonnas puuduvad.

Sademevee lahenduse eesvooluks on DP alal asuv olemasolev Juuliku peakraav, mille eesvooluks on Vääna jõgi.

Planeeringuala läbiv olemasolev Juuliku peakraav on kavas osaliselt asendada sademeveetorudega minimaalselt De630.

Sademeveetoru läbimõõd järgimises projekteerimise staadiumis.

Olemasoleva eesvoolu (Juuliku peakraav) läbilaskevõimet on OÜ Merin hinnanud oma töös nr 841. Peakraav on võimaline vastu võtma kuni  $1 \text{ m}^3$  sajuvee või suurvee vooluhulga. Maksimaalse vooluhulga läbilaskmiseks on eesvoolus asuvad truubid ja kraav vaja puhastada setetest.

Kinnistule pos 1 kuni pos 5 on planeeritud sademevee liitumised De250 ja De315, mis koguvad kokku, mis koguvad kokku sademevee katustelt ja kõvakattega pindadelt. Täpsustada liitumispunktide asukohad järgmistes projekteerimise staadiumites.

Kruntidele nähakse vajadusel ette katusevee jaoks akumuleerivad torud-mahutid või ajutiselt üleujutatavad alad, tiigid, basseinid, kraavilaiendid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Sademevee vooluhulgad tuleb täpsustada projekteerimise etapis ning vajadusel piirata sademevee vooluhulk täiendavalt. Võimalusel tuleb ette näha sademevee kasutamine tarbeveena – kastmiseks, pindade pesuks jne.

Enne eesvoolu juhtimist puhastatakse kõvakattega platsidel kogutav sademevesi liiva- ja I klassi õlipüüdjates. Õli- ja liivapüüdurite arv ja asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

Igale krundile on kavandatud liitumispunkt sademeveesüsteemiga 1 m kaugusele krundi piirist väljapoole või asub liitumine sademevee peamagistraalil.

Planeeringuala kruntide orienteeruvad sademevee vooluhulgad ja liitumispunktid:

- Krundid pos 1, pos 4, pos 5: Haljasaladel immutatakse sademeveed kohapeal ning enne eesvoolu suunamist sademeveed vajadusel osaliselt akumulereeritakse. Eesvoolu (sademevee süsteem ja olemasolev kraav) on planeeritud suunata osaliselt piiratud vooluhulk.
- Krundid pos 2, pos 3: Haljasaladel immutatakse sademeveed kohapeal ning enne eesvoolu suunamist sademeveed vajadusel osaliselt akumulereeritakse.

Planeeritavalt naaberkinnistult on Juuliku peakraavi suunatav sademevee vooluhulk ca 20 l/s.

Sademevee kogused, piiratud sademevee ärajuhtimise vajadus ning sademevee transiitvooluhulgad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

### Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

- Ühisveevarustus: 1198 m
- Reoveekanalatsioon: 449 m
- Sademeveekanalatsioon: 384 m

### 4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 13.02.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 467450.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A) planeeritud kioskalajaama baasil	Liitumine
1	Ärihoone	150/250	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Ärihoone	500/800	Alajaama madalpinge seadmes
3	Ärihoone	700/1250	
4	Ärihoone	400/315+315	Liitumiskilp kinnistu piiril
5	Ärihoone	400/315+315	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1800/3000	

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ettenähtud uue 10/0,4 kV komplektalajaama baasil (10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA).

Planeeritud alajaama 10kV elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga Saku piirkonna alajaama Jälgimäe fiidriit. Üks keskpinge toitekaabel on ette nähtud mastalajaama Anu:(Saue) juurest, teine kaabel alajaamast Juuliku farm:(Saue) juurest. Planeeringu ala läbiv 10kV õhuliin on ette nähtud demonteerida.

Vajadusel nähakse ette võimalus liituda madalpingel.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasolevad planeeritud hoonestuse ette jäävad 0,4 kV kaablid on ettenähtud likvideerida ja asendada uute kaabelliini lõikudega.

Objektide pos 1, 4 ja 5 elektrivarustuseks on kinnistu piirile ettenähtud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaamade projekteerimine) toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

### 4.3.3 Tänavavalgustus

Tänavalõikude valgustuseks on ettenähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K .

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ettenähtud olemasoleva tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.

Välisvalgustuse puhul arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

### 4.3.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38403526, 17.11.2023.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Talu tee ääres paiknevast sidekaevust SKU-263.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse KKS tüüpi r/b sidekaevusid.

Kaablitõrude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja olemasoleva sidevõrgu ümbertõstmise ning sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistödele“;

- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;

Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

#### **4.3.5 Gaasivarustus**

Gaasivõrguga tegutseb gaasivõrguettevõtjana antud piirkonnas Adven Eesti AS.

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 11.07.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune PE De250 mm gaasitorustik paikneb 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) kinnistul.

Tähevälja kinnistule detailplaneeringuga moodustatavate kruntide kavandatakse vajadusel B-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast PE De250 mm gaasitorustikust 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) kinnistul piki Juuliku-Tabasalu tee (71801:005:0562) kinnistut kuni transpordimaa krundini pos 6 ning edasi kuni kõikide moodustatavate äri- ja tootmishoonete kruntide piirideni.

Ristumisel Saku-Laagri teega on gaasitorustik ettenähtud paigaldada kinnisel meetodil.

Moodustatavate kruntide jaoks on ettenähtud planeeritavast gaasitorustikust harud ja liitumispunktideni maakraanid kruntide piiridel.

Juula ja Tähevälja idapoolse osa kruntidele on ettenähtud liitumisvõimalused, selleks on planeeringuala piirile paigaldatud pimedad gaasitoru otsad.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustada ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt vajalikule tarbimismahule.

## **5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

### **5.1 Kehtivad kitsendused**

#### **5.1.1 Muud kehtivad kitsendused**

Tähevälja kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Osal kinnistust asub maaparandussüsteemi maa-ala;
- kinnistut läbiva Juuliku peakraavi veekaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS kasuks;
- planeeringuala põhjaservas Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- planeeringuala lääneservas Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 30 meetrit.

### **5.2 Planeeritud kitsendused**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude rajamiseks ning kasutamiseks; täiendavalt avalikuks kasutamiseks mõeldud kõnniteedel, sh ka haljaspuhvrissse jäävatele kõnniteedele – servituutide täpsem paigutus ja ulatus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Planeeringualal asub planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringu põhijoonisel (DP-2) on kujutatud servituutide ja kitsenduste vajadusi. Täiendavalt on kitsendused ja piirangud kirjeldatud kruntide kasutamise tingimuste tabelis.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatus täpsustatakse ehitusprojektis.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljöösse sobiv, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks. Hoonestusviis on lahtine ning hoonete paigutus kruntidel peab arvestama naaberkruntide hoonestust, et vältida tumma seina teket. Igale krundile võib rajada kuni kolm hoonet. Hoonete projekteerimisel paigutatakse muraallikad müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.

Hoonete paigutusel kruntidele tuleb võimalusel arvestada naaberhoonete projekte ja kruntide paigutust, et vähendada müra levikut maanteelt olemasolevate ja kavandatavate elamuteni.

Vajadusel rajatakse piirdeid, mille kõrgus on kuni 2,0 m, materjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, et tagada arhitektuurne ühtlus. Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada müra takistamise eesmärgil.

Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavasse asukohta.

Hoonete kõrgus põhimahul on 14-18 m.

### 6.2 Haljastuse projekteerimise nõuded

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 10% ulatuses planeeritava ala pinnast. Kaaluda katusehaljastuse ja vertikaalhaljastuse rajamist. Kaalutlused täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus).
- Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus. Tänavaruumi lisada võimalusel haljastust.
- Projekti koostamisel kaasatakse maastikuarhitekt tase 7.
- Kaitsehaljastuse rajamisel lähtuda Saku valla üldplaneeringu peatükis 2.2 väljatoodud punktidest. Välisruumi kujundamise aluseks on inimõõtmelisus.
- Haljastuse projekteerimisel lähtuda standardist EVS 939.2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.

## 6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

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

### 6.3.1 Keskkonnavalased nõuded

#### Liikluse müra hinnangust tulenevad nõuded:

- Kuna kinnistu paikneb tiheda liiklusega Tallinna ringtee ääres, on hoone projekteerimisel vajalik kasutada müra leevendavaid meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrust nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" ja keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud tasemetest.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 - "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleb projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit  $R'_{tr,s,w}$ , vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 - "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30-40$  dB, olenevalt planeeritava hoone paiknemisest kinnistul.
- Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui  $50\%$ , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10 \lg S/S_a$  võrra, kus  $S$  on ruumi välispiirdepind ja  $S_a$  on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspaketaknaid.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehniliste seadmete müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.
- Planeeringu elluviimise ajal võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.

märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid.

#### **Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

- Hooned projekteerida nii, et naaberhoonetes oleks tagatud normikohane insolatsioonikestus vastavalt Eesti standardile Eesti standardile EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

#### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

#### **Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:**

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

### **6.3.2 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoonetes kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.
- Tagada tuleohutuskujad. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit.

### **6.3.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

### **6.3.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

#### **Veevarustus ja kanalisatsioon:**



- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühonorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

#### **Elektrivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

#### **Sidevarustus:**

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

#### **Gaasivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajaga Adven Eesti AS.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Rajada juurdepääsud Saku-Laagri teelt (kõrvalmaantee nr 11420) ja elamupiirkondade poolt, vältides samas läbisõiduteeks muutumist;
- Kavandada äri- ja tootmismaa kruntide ja elamute vahele roheline puhverala, mis oleks loogiliseks jätkuks naaberplaneeringutest tulevatele rohekoridoridele.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele**

- Äri- ja tootmishooned ning logistikahooned elavad piirkonda ning loovad uusi töökohtasid;
- Lähtuvalt mürahinnangust toimivad hooned toimivad müratõkkena ringteelt levivale liiklusrõhkele;
- Luuakse juurdepääsud Saku-Laagri teelt (kõrvalmaantee nr 11420) ja elamupiirkondade poolt, vältides samas läbisõiduteeks muutumist;
- Äri- ja tootmismaa kruntide ja elamute vahele kavandatav roheline puhverala on loogiliseks jätkuks naaberplaneeringutes kavandatavale kaitsehaljastusele ning moodustab tervikliku rekreatsiooniala kohalikele elanikele.

### 7.3 Vastavus Saku valla üldplaneeringule

Saku valla üldplaneeringuga (kehtestatud 20.04.2023 otsusega nr 24) pannakse paika valla territooriumi arengupõhimõtted, ehitustingimused, teede ja tänavate asukohad. Vastavalt üldplaneeringule asub Tähevälja kinnistu äri- ja tootmisettevõtte maa-alal.

Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest. Tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt taotletakse kahel krundil üldplaneeringus välja toodust suuremat täisehitusprotsenti ja kõrgust.

## 8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA

Detailplaneeringus on määratud planeeringuala edaspidine maakasutus ja kehtestatud planeering on aluseks planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Arendaja sõlmib Saku vallavalitsusega kokkulepped planeeringus kavandatu väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel lisauuringute teostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine, muuhulgas uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

## III LISAD

### LISA 1. TEAVE MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

- 1.1. Transpordiameti 06.09.2022 kiri nr 7.2-2/22/18065-2 Saku Vallavalitsusele seisukohtade väljastamine detailplaneeringu koostamiseks
- 1.2. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Eesti Päevaleht, 17.08.2022)
- 1.3. Saku Vallavalitsuse 12.08.2022 ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.4. Saku Vallavalitsuse 12.08.2022 ametlik teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- 1.5. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Saku Sõnumid, 08.2022)
- 1.6. Saku Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse 12.08.2022 kiri nr 7-1/40-5 huvitatud isikutele detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- 1.7. Saku Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse 12.08.2022 kiri nr 7-1/40-4 Päästeameti Põhja päästekeskusele, Terviseametile, Transpordiametile ja Põllumajandus- ja Toiduametile detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- 1.8. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korraldus nr 455 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
  - 1.8.1. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korralduse nr 455 Lisa 1 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
  - 1.8.2. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korralduse nr 455 Lisa 2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
  - 1.8.3. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korralduse nr 455 Lisa 3 Planeeringuala skeem
- 1.9. Terviseameti 20.07.2022 kiri nr 9.3-4/22/5694-2 Saku Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta
- 1.10. Keskkonnaameti 13.07.2022 kiri nr 6-5/22/12334-2 Saku Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta
- 1.11. Saku Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse 21.06.2022 kiri nr 7-1/53-1 Keskkonnaameti Põhja regioonile ja Terviseametile seisukoha küsimine
- 1.12. Detailplaneeringu algatamisettepanek, 22.04.2022
  - 1.12.1. Seletuskiri
  - 1.12.2. Algatamisettepaneku joonis M1:1000

## LISA 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

### 2.1 Koostöö võrguvaldajatega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.1.1	Adven Eesti AS	13.10.2023 Nr AD-2023-10-22	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering: Juuliku Tähevälja detailplaneering; objekti asukoht: Harju maakond, Saku vald, Juuliku küla; töö nr. 21071 kuupäevaga 12.10.2023a K-Projekt AS. Allkirjastatud digitaalselt /Aleksander Aan/ gaasivõrgu juht	Kiri (saadud digitaalselt) Gaasivarustuse seletuskiri Joonis DP-3	
2.1.2	Elektrilevi OÜ	17.10.2023 Nr 4834299124	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</li> <li>Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.</li> </ul> Allkirjastatud digitaalselt /Yulia Kolnes/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse, sidevarustuse ja tänavavalgustuse seletuskiri Joonised DP-3 ja ELV-4-01	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.3.4.
2.1.3	Telia Eesti AS	20.11.2023 Nr 38409491	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja	Kiri (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse, sidevarustuse ja tänavavalgustuse seletuskiri Joonised DP-3	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.3.4.

K-Projekt  
Aktsiaselts

Kuupäev:  
06.11.2024

Töö nr 21071  
Saku vald, Saku alevik  
Tähevälja kinnistu detailplaneering

			<p>kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded", kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest:  <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid</a>  Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.  Allkirjastatud digitaalselt /Dmitri Kirsanov/ volitatud esindaja</p>		
2.1.4	Aktsiaselts Saku Maja	06.02.2024 Nr S1244	<p>Käesolev Aktsiaselts Saku Maja kooskõlastus hõlmab endas Aktsiaselts Saku Maja kui Saku valla vee-ettevõtja kooskõlastust.  Aktsiaselts Saku Maja veemajanduse projektijuht kooskõlastab K-Projekt Aktsiaselts töö nr 21071 „Juuliku maaüksuse osa ja lähiala detailplaneering (ID111932). Saku vald, Saku alevik.“  Märkused:  1. Käesolev kooskõlastus kehtib 1 aasta.  Allkirjastatud digitaalselt /Reimo Põldäär/ veemajanduse projektijuht</p>	Kiri (saadud digitaalselt) Vee- ja kanalisatsiooni-varustuse seletuskiri Joonised DP-3 ja VK-1	

## 2.2 Koostöö ametitega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					

## 2.3 Koostöö maaomanikega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					

### **LISA 3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED**

- 3.1 Aktsiaselts Saku Maja 20.12.2022 tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamiseks nr ET-10722
- 3.2 Adven Eesti AS 11.07.2023 gaasivõrguga liitumise tehnilised tingimused
- 3.3 Telia Eesti AS 17.11.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38403526
- 3.4 Elektrilevi OÜ 13.02.2024 tehnilised tingimused nr 467450



## LISA 4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

- 4.1 Saku vallas Tähevälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu mürահinnang, LEMMA OÜ, juuni 2024
- 4.2 Juuliku peakraavi läbilaskevõime hindamine, OÜ Merin, juuni 2023

## LISA 5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED

### Lisa 5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringus on määratud planeeringuala edaspidine maakasutus ja kehtestatud planeering on aluseks planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Arendaja sõlmib Saku vallavalitsusega kokkulepped planeeringus kavandatu väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel lisauuringute teostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine, muuhulgas uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

## LISA 6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### Lisa 6.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud krunt on hoonestamata.

Planeeritud maa-ala asub Saku vallas, Saku alevikus, Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) vahelisel alal. Planeeringualast itta jäävad Juula ja Liia kinnistud ning lõunasse Tähesära kinnistu. Kagunurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Planeeringuala loodenurk jääb Juuliku küla territooriumile.

Piirkond on osaliselt metsaga kaetud aktiivsest kasutusest väljas olev rohumaa. Ümbritsev piirkond tervikuna on arenemas tiheasustusega alaks. Saku aleviku keskus jääb planeeringualast u 1,5 km kaugusele.

Ala on ühtlase reljeefiga, seda läbib lõuna-põhjasuunaline Juuliku peakraav. Juurdepääs planeeritavale alale on Paju ja Eha tee ristmikult ning Saku-Laagri tee ringristmikult. Ala läbib ida-läänesuunaline põllutee.

Planeeringuala suurus on 9,12 ha.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri-osa	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tähevälja	61 488	23877301	71901:001:0805	Maatulundus-maa	Eraomand
2	Juuliku-Tabasalu tee	116 900	5143650	71801:005:0562	Transpordi-maa	Riigiomand

### Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kinnistu on hoonestamata.

### Liikluskorraldus

Planeeritud ala paikneb Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) ja Paju tee vahelisel alal.

Juurdepääs kinnistule on Paju teelt ning Saku-Laagri tee ringristmikult.

### Vertikaalplaneerimine

Maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgus on ca 36,0-37,0 m.

### Haljastus

Ala on üldiselt kõrghaljastuseta rohumaa, Tähevälja kinnistu edelanurgas on kõrgemate männipuudega metsasalu.

Ala läbib kraav, mille servas leidub põõsaid ja madalamaid puid.

### Müra

Mürahinnangu koostas 2023. aastal Lemma OÜ. Planeeringuala müraolukorda mõjutavaks teguriks on peamiselt autoliiklus Tallinna ringteel ja Saku-Laagri teel. Muud olulise müraallikad puuduvad. Mürahinnangu modelleerimise tulemusena selgus, et kavandatavad hooned toimivad müratõkkena ning vähendavad teeliikluse mürataset.

### **Avaliku ruumi kvaliteet**

Planeeritav ala asub tiheda liiklusega magistraaltee ääres ja on hästi ühendatud Tallinna ja Saku aleviku keskusega. Lisaks on tagatud kiired ühendused lähemate keskustega – Saue, Keila, Jüri jms.

### **Tehnovarustus**

Planeeritud maa-alal tehnoõrgud puuduvad, kuid ühendused on vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele võimalik tagada.

### **Kehtivad detailplaneeringud**

Planeeritava ala kohta varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

### **Kehtivad kitsendused**

Tähevälja kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Osal kinnistust asub maaparandussüsteemi maa-ala;
- kinnistut läbiva Juuliku peakraavi veekaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS kasuks;
- planeeringuala põhjaservas Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- planeeringuala lääneservas Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 30 meetrit.

## LISA 7. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

### Lisa 7.1 Ruumilise keskkonna analüüs

Ruumilise keskkonna analüüsi alusmaterjaliks on Saku valla üldplaneering (kehtestatud 20.04.2023 otsusega nr 24) ja kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud.

Vastavalt üldplaneeringule asub Tähevälja kinnistu äri- ja tootmisettevõtte maa-alal. Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Hoonete kõrguseks on äri- ja tootmisettevõtte maa-alal lubatud 14 meetrit, erandjuhtudel kuni 18 m tulenevalt tehnoloogilistest vajadustest ja põhjendustest. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kehtivaid kitsendusi – maanteede kaitsevööndeid. Vastavalt üldplaneeringule võib ehitisealune pind olla 40% krundi pindalast, erandjuhtudel kuni 50% krundi pindalast. Haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% kruntide pindalast.

Lähipiirkonnas asuvad nii elamu- kui ka ärimaad. Tallinna ringtee äärde kavandatakse äriefunktsiooniga hooneid nii Saku vallas kui ka naabervaldades, mida ringtee läbib. Läbiva maanteena on äride jaoks tegu logistiliselt hea asukohaga.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad elamualad. Kavandatavad elamualad jäävad planeeringust lõuna poole ning eraldatakse kaitsehaljastusega võimalike häiringute leevendamiseks. Planeeringus kavandatav hoonestus mõjub elamumaadele müratõkkena ning vähendab Tallinna ringteelt ja Saku-Laagri teelt tulenevat liiklusrõhku nii lõunasse jääval kavandataval elumupiirkonnal kui ka olemasolevatel elamutel Eha ja Paju tee vahele jääval alal.

Ruumilise keskkonna analüüsi joonis on toodud Lisa 7.2.

Projektijuht

Eerik Kask