

# 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>4</b>
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>4</b>
3.1 Maaomand.....	4
3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	5
3.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	8
3.6 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	8
3.7 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	8
<b>4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>9</b>
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	9
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	9
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	10
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
4.3.2 Elektrivarustus .....	12
4.3.3 Tänavavalgustus.....	13
4.3.4 Sidevarustus .....	13
4.3.5 Gaasivarustus .....	13
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>14</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	14
5.1.1 Muud kehtivad kitsendused .....	14
5.2 Planeeritud kitsendused .....	14
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	14
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>15</b>
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	15
6.2 Haljastuse projekteerimise nõuded .....	15
6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	15
6.3.1 Keskkonnavalasid nõuded.....	15
6.3.2 Tuleohutusnõuded .....	17

6.3.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	17
6.3.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	17

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE ..... 18**

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

## **8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA..... 19**

### **II JOONISED**

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

### **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 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- 1 Kehtivad õigusaktid
  - Planeerimisseadus;
  - Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
  - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
  - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- 2 Arengukavad ja -strateegiad
  - Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24).
  - Saku valla kliima- ja energiakava 2030
- 3 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud
  - Juula-Liia detailplaneering; Keskkonnamüraast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon Eesti OÜ, 2024;
- 4 Eesti standardid
  - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“;
  - EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
  - EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
  - EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“;
  - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
  - EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
  - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

## 2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Saku vallas, Saku alevikus, Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Eha tee vahelisel alal. Planeeringualast itta jääb Vääna jõgi, lõunasse olemasolev Eha ja Paju tee vaheline elamukvartal ning Augusti kinnistu. Lääne poole jääb Tähevälja kinnistu.

Piirkond on 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 kraav. Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud põhja poolt Tähevälja planeeringualale kavandatava tee pikendusena. Tähevälja planeeringualale on peamine juurdepääs Saku-Laagri tee ringristmikult ja väiksematele sõidukitele mõeldud juurdepääs Paju ja Eha tee ristmikult.

Planeeringuala suurus on 11,8 ha.

### 3 LINNAEHDITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

#### 3.1 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 planeeringualad pakuvad kodulähedasi teenuseid ning planeeringu realiseerumisel heakorrastatakse kasutuseta ala ning teedevõrk muutub sidusamaks.

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

#### 3.2 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) Tähevälja planeeringuala pikendusena, vältides läbisõiduteeks muutumist;
- kavandada äri- ja tootmismaa kruntide ja elamute vahele roheline puhverala, mis oleks loogiliseks jätkuks naaberplaneeringutes kavandatavale kaitsehaljastusele.

### 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Juula, Liia ja Augusti kinnistute jagamine viieks äri- ja tootmismaa krundiks, üheks transpordimaa krundiks ja üheks üldmaa 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, võimaldades hooneid paindlikumalt, sh liigendatumalt kavandada, mis omakorda on abiks ka müra leviku tõkestamisel elamupiirkondadesse.

#### 4.1 Maaomand

Planeeritud alal asuvad katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Juula	6,27	5721702	71801:005:0105	Maatulundus-maa 100%	Eraomand
2	Liia	3,82	6837502	71801:005:0348	Maatulundus-maa 100%	Eraomand
3	Eha tee L1	0,2	9914102	71801:005:0351	Transpordi-maa 100%	Eraomand
4	Augusti	8,46	6837602	71801:005:0213	Maatulundus-maa 100%	Eraomand

Augusti kinnistu on kavandatud jagada.

## 4.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud jagada Juula, Liia ja osa praegusest Augusti kinnistust ning Eha tee L1 kinnistud seitsmeks. Planeering võimaldab hoonestatavaid krunte liita. Kruntide liitmisel liitub ka kruntidele määratud ehitusõigus üldplaneeringus lubatud piires.

## 4.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

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

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

Hoonete paigutus kruntidel peab arvestama naaberkruntidega, et vältida ühtlast tumma seina Tallinna ringteel. Planeeringuala lõunapoolsele küljele nähakse ette kõrghaljastusega puhverala, et vähendada hoonete visuaalset mõju elamualale. Kavandatav puhverala asub osaliselt üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmisettevõtete maa-alal.

Hoonestusele taotletakse suuremat kõrgust ja hoonestusala tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt, ehk et hoonete kõrguseks kavandatakse põhimahus 14 meetrit kuid näiteks logistikas kasutatava laotehnika mahutamiseks võib osa hoonest olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m.

Arvestatud on ka võimalusega hoonestatavaid krunte liita, liitmisel liituvad ka võimalikud hoonestusalad ning ehitusõigus üldplaneeringus määratu piires. Pos 1 krundi hoonestusõigus võib liituda sellest lääne poole jääva Tähevälja katastriüksusele jääva planeeringu hoonestusõigusega.

Detailplaneeringus kavandavad 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 7, kokku 118 437 m<sup>2</sup>) on 0,9.

Kruntide täisehituse protsendi suurendamine on põhjendatud seoses vallale loovutatavate kruntidega – ennekõike pos 7, kus tagatakse 30 m puhverala hoonestatava krundi ja olemasoleva Eha tee vahele – varasemalt on üldplaneeringu kohaselt äri- ja tootmismaa olnud ka pos 7 alale ulatavana. Kavandatava puhverala suurendamiseks loovutatakse oluline osa üldplaneeringu järgset äri- ja tootmisettevõtete maa-ala.

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

### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 055 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7377 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krunti läbib avalikku kasutusse määratud kergliiklustee. Lisaks on krunti määratud läbima avalikku kasutusse antav põhja-lõunasuunaline kergliiklustee, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, kui hoonete asukoht on selgunud.

\* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m.

\*\* Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

## **Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 986 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7897 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

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

\* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m.

\*\* Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

## **Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 642 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7888 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%

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

\* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m.

\*\* Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

#### Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 832 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7929 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

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

\* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m.

\*\* Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

#### Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	8499 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5293 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

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

\* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m.

\*\* Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

#### Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Krundi kavandatud suurus:	13 552 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 alates Tähevälja kinnistust.

## Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldmaa
Krundi kavandatud suurus:	37 871 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krunt on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja antakse vallale üle. Krundile kavandatakse kõrghaljastust ja maastikuarhitektuurseid elemente (sh kaaluda kohalikke sademeveelahendusi, viibetiike ja -kraave ning immutusalasid, vajadusel suunata puhastatud sademevesi Vääna jõkke).

## 4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Eesvoolu on kavandatud suunata piiratud sademevee vooluhulk. Vajadusel on kruntidele katusevee jaoks ette nähtud akumulatsioonid torud-mahutid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett naaberkinnistule, v.a. läbivale haljasvööndile. Kruntide lõunaossa jäävale haljasvööndile kavandatakse sademeveelahendused, mis täpsustatakse koos maastikuarhitektuurse lahendusega.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Pos 7 võib rajada kohalikke sademeveelahendusi nagu viibetiigid ja kraavid.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse või juhitakse pärast puhastamist haljastatud krundiosadele. Vee kogumisel tuleb kaaluda ka võimalust kasutada sademeveett kastmisel või platside pesul.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

## 4.6 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus tuuakse juurde mitmerindelise haljastust äri- ja tootmismaa ja elamualade 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 haljastust.

Mitmerindelise haljastus ja kõrghaljastus nähakse ette kaitsehaljastusena äri- ja elamufunktsiooni vahelisele 30 meetri laiusele puhveralale (pos 7). Puhveralale rajatakse ka jalgrada ning vaba aja veetmise võimalused ning võimalusel ka sademeveelahendusi nagu viibetiigid või kraavid. Muuhulgas lahendatakse puhveralal planeeringuala läbiva põhja-lõunasuunalise kraavi ümbersuunamine, et tagada terviklik sademevee ärajuhtimise lahendus viibetiikide ja -kraavidega, pidades silmas Vääna jõe vahetut lähedust. Täpsed lahendused antakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt tase 7.

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

## 4.7 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 jäätmeheidlate asukoht projekteerida hoonesse. Olemasolevate hoonete jäätmete kogumise koht on ette nähtud krundile väljaspool hoonet. 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.

## **5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

### **5.1 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 (mururibad, pöösad), juurde- ja läbipääsude tagamiseks rajatakse kõnniteed. Visuaalse häiringu vähendamiseks rajatakse hoonestuse lõunaküljele (pos 7) mitmerindelise (sh kõrg-) haljastusega puhverala, mis varjab planeeringualale jäävaid hoonet elumupiirkondade poolt.

Planeeringulahenduse väljaehitamine parandab ka liikumis- ja rekreatsioonivõimalusi olemasoleva elumupiirkonna elanikele Paju ja Eha tee ümbruses ning kavandatava Tähesära kinnistu elanikele. Kavandatava puhverala väljaehitamine võimaldab terviklikku ja katkestusteta kulgevat rekreatsiooniala, mis ühendab omavahel aleviku erinevaid osasid ning funktsioone.

Võimalikud läbipääsud täpsustatakse projekteerimise käigus – avalikult kasutatavad kõnniteed on pos 1-5 läbivad kõnniteed. Avalikuks kasutuseks on mõeldud ka puhveralale kavandatavad kergliiklusteed.

### **5.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted**

Planeeringuala asub Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Eha tee vahelisel alal, edelanurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on kavandatud ennekõike lõuna poolt – elumupiirkondadest pääseb moodustatavate kinnistuteni kõnni- ja kergliiklusteede kaudu (nt pos 5 idaserv), mille paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringuala põhjapoolse kogujatee servas on kõnniteed ettenähtud asfalteeritavana. Kõnniteede laius on 2,0-2,5 m. Kaitsehaljastuse alale ettenähtud kergliiklustee katendid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Autodega juurdepääs kinnistutele on kavandatud Saku-Laagri teelt ringristmikult läbi naaberplaneeringus kavandatava kogujatee.

Parkimine lahendatakse oma 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: 60 kohta  
Pos 2: 72 kohta  
Pos 3: 66 kohta  
Pos 4: 73 kohta  
Pos 5: 23 kohta

Kokku: 294 kohta

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

## 5.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

### 5.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts Saku Maja poolt 02.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr ET- 10902.

Normdokumendid:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- 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 Eha teel asuvalt peamagistraalilt. Maakraanid MK-1, MK-2, MK-3 ja MK-4 on koos ühendustorustikega peamagistraalilt määratud likvideeritavateks.

Detailplaneeringu ala veevarustusallikana nähakse ette Kuu tee 2, Saku alevik (KÜ 71901:001:0777) rajatavat veetöötlusjaama. Veetöötlusjaam rajatakse OÜ Saku Arendus tellimusel Osaühing Miridon projekti nr 222515 „Tariku ja Tarikupõllu planeeringuala veepuhastusjaama rajamine“ alusel.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala majandus-joogivee ööpäevane maksimaalne kogus kokku:  $Q=18 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $q=1 \text{ l/s}$ .

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.

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

Planeeritud veetorud 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 hüdrandist ja/või tuletõrjeveemahutist maksimaalselt 100 m kaugusel. Hüdrandid on ettenähtud põhjapoolse kogujatee lähedusse, mahutite ja hüdrantide asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

## Kanaliseatsioon

### Reoveekanaliseatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

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

Detailplaneeringu ala reoveed kogutakse kokku ja suunatakse planeeritud isevoolsete torustike kaudu olemasolevatesse reoveekaevudesse KK-36, KK-45, KIL-24, K1-26.

Perspektiivsed liitujad planeeritud reoveesüsteemiga puuduvad.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala arvutuslik kanaliseeritav reovee vooluhulk kokku:  $Q=18 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $q=3 \text{ l/s}$ .

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

### Sademeveekanaliseatsioon

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

Sademevee lahenduse eesvooluks on Pääsküla jõgi.

Planeeringuala läbiv põhja-lõunasuunaline olemasolev kraav on ettenähtud likvideerida ning siduda pos 7 kavandatavasse sademevee süsteemi, kus viibekraavide ja -tiikide abil kogutakse vesi kokku. Täpsed lahendused antakse koos maastikuarhitektuurse lahendusega järgmistes projekteerimise etappides.

Kruntidele nähakse vajadusel ette katusevee jaoks akumulatsioonid torud-mahutid või ajutiselt üleujutatavad alad, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti. Sademevee vooluhulgad tuleb täpsustada projekteerimise etapis ning vajadusel piirata sademevee vooluhulk täiendavalt.

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

Planeeringuala kruntide orienteeruvad sademevee vooluhulgad ja liitumispunktid:

- Krundid pos 1, pos 2, pos 3, pos 4, pos 5, pos 6: Haljasaladel immutatakse sademeveed kohapeal ning enne eesvoolu suunamist sademeveed vajadusel osaliselt akumuleeritakse. Eesvoolu (sademevee süsteem) on planeeritud suunata osaliselt piiratud vooluhulk, vajadusel nähakse ette tiigid ja kraavid kavandataval kaitsehaljastusel.

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

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

- Ühisveevarustus: 715 m
- Reoveekanalisatsioon: 500 m
- Sademeveekanalisatsioon: täpsustatakse hoonestuse edasisel projekteerimisel.

### 5.3.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 24.11.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 462361.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus Pa/Ia (kW/A)			Planeeritud liitumine
		Planeeritud trafoalajaama nr 1 baasil	Planeeritud trafoalajaama nr 2 baasil	Planeeritud trafoalajaama nr 3 baasil	
1	Ärihoone	800 /1400			Alajaama 0.4kV seade
2	Ärihoone		750 /1300		
3	Ärihoone		750 /1300		
4	Ärihoone			750 /1300	
5	Ärihoone			750 /1300	
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		800 /1400	1350 /2100	1350 /2100	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		3200 /5000			

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud kolme planeeritud 10/0.4kV komplektalajaama baasil. 10kV elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga alates Juuliku farm:(Saue) alajaamast (Katselauda alajaam kinnistu).

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Alternatiivina on tarbijal võimalik keskpingel elektriliitumine Elektrilevi OÜ võrguga.

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

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

### 5.3.3 Tänavavalgustus

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

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ettenähtud Tähevälja ala planeeritud tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.

Välisvalgustuse puhul tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida valgushäiringuid ringteel liiklejatele. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

### 5.3.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38590262, 16.01.2024.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Eha tee ääres paiknevast side postikarbiga SKKPC058.

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

Kaablitorude 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.

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 uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

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

### 5.3.5 Gaasivarustus

Gaasivõrguga tegutseb gaasivõrguettevõtjana antud piirkonnas Adven Eesti AS.

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 25.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) transpordimaa kinnistul Nurme tänava ja Juuliku-Tabasalu tee ristumiskoha läheduses. Alates olemasolevast gaasitorustikust kuni Juula-Liia ja osa Augusti kinnistu detailplaneeringu ala piirini on planeeritud gaasitorustik Tähevälja kinnistu detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr. 21071). Tähevälja kinnistu detailplaneeringus lõpeb gaasitorustik Juula kinnistu läänepiiril.

Moodustavate kinnistute jaoks planeeritakse B-kategooria gaasitorustik alates Tähevälja detailplaneeringus kavandatud gaasitorustikust.

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

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

## 6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 6.1 Kehtivad kitsendused

#### 6.1.1 Muud kehtivad kitsendused

Juula, Liia ja osa Augusti kinnistute kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- kinnistutel asub maaparandussüsteemi maa-ala;
- kinnistuid läbiva maaparandussüsteemi avatud eesvoolu kaitsevöönd 12 meetrit;
- kinnistuid läbiva kraavi kalda kaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- planeeringuala põhjaservas Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe lõheliste kudemis- ja elupaigad;
- planeeringuala idaservas on Vääna jõgi avalikult kasutatav ning sellel on kallasrada 4 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe kalda veekaitsevöönd 10 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe piiranguvöönd 100 m;
- reoveepumpla kaitsevöönd 20 m.

### 6.2 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.

#### 6.2.1 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 ehitusprojekti.

## **7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS**

### **7.1 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 müraallikad 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 ligipääsetavas asukohta.

Hoonete kõrgus põhimahul on 14 m ning tehnoloogilisest vajadusest kuni 18 m kuni 10% ehitusalusest pinnast.

### **7.2 Haljastuse projekteerimise nõuded**

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 10% ulatuses kruntide 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. Väliruumi kujundamise aluseks on inimõõtmelisus.

### **7.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks**

#### **7.3.1 Keskkonnavalased nõuded**

##### **Keskkonnamüra hinnangust tulenevad meetmed:**

Tehnoseadmete asukohti detailplaneeringu faasis veel paika ei panda, seda teemat käsitletakse edaspidise projekteerimise faasis.

Määruse mõistes on tehnoseadmeteks hoonete tehnikommunikatsioonid (vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, ventilatsiooni- ja jahutusseadmed, liftid) ning müratekitavad seadmed sama hoone või läheduses asuvate hoonete tootmis- ja teenindusruumides, kaubandus- ja tööstusettevõtetes.

Eesti siseriiklikud normväärtused väliskeskkonnas on sätestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 lisas 1, mille järgi tehnoseadmete müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra sihtväärtus II kategooria aladel on 50 dB päeval ja 40 dB öösel.

Tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosasid ei suunata eluhoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega. Samuti tuleb arvestada, et trafod, alajaamad ja õhksoojuspumbad, mis on paigutatud müratundliku hoone lähedusse võivad põhjustada mürahäiringuid. Kirjeldatud erinevate nõuete täitmiseks tuleb planeeritava hoone tehnikommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne. Kusjuures tuleb valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitseekraane seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).

Tõhusaim viis müra leviku tõkestamiseks on paigutada tõke võimalikult müraallika või kaitstava objekti lähedale. Et müratõkke toimimine oleks tõhus peab see olema piisava heliisolatsiooniga (vajadusel katta helineeldematerjaliga).

Müratõkke kasulikkus sõltub esmalt selle kõrgusest, lisaks peab tõke olema piisavalt heliisoleeriv ja enamikul juhtudel ka helineelav. Ekraani efektiivsus on kõrge kui tõke katkestab otsese silmkontakti müra tekkekohaga kogu ettenähtud teekonna või ala ulatuses. Suuremate kauguste puhul tõkke kasu enamasti väheneb.

Tehnoseadmete mõju vähendamise võimalused:

- mürarikaste tehnoseadmete puhul kasutada helisummuteid;
- seadmetest tuleneva müra summutamisel kasutada müratõkkeid, bokse, kaitseid või kiirgust vähendavat vooderdust;
- kiirgavate pindade vähendamine;
- heli suunamiseks kasutada müratõket, millega saab muuta müra suunda;
- vajadusel kasutada spetsiaalset müra jaoks konstrueeritud kabiini või hoonet;
- tugevdada heliisolatsiooni hoone välisvooderduses, akendes, ustes, ventilatsiooniseadmetes või teistes väljaviivates avades;
- valida vaiksem tehnika/seade või tootmisviis;
- tegevuse ajaline või mahu piirang

#### **Naaberhoonete insulatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

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

#### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele (v.a. sademeveesüsteemidesse).
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.



- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

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

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

#### **7.3.2 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.

#### **7.3.3 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.

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

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

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

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike 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.

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

### **8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Rajada juurdepääsud Saku-Laagri tee poolt (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.

### **8.2 Vastavus algatamise korraldusele**

Kuivõrd detailplaneering on algatatud suurema ala peale (Liia, Juula, Augusti maaüksuste detailplaneering) ning algatamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat ja vahepeal on kehtestatud uus üldplaneering, siis ei ole uus lahendus algatamise korraldusega punkthaaval seostatav.

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

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

### **8.4 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.

Detailplaneering vastab Saku valla üldplaneeringule.

## 9 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 nõutud lisauuringute teostamisega;
- 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. Saku Vallavalitsuse 25.06.2019 korraldus nr 332 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
  - 1.1.1. Saku Vallavalitsuse 25.06.2019 korralduse nr 332 Lisa 1 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
  - 1.1.2. Saku Vallavalitsuse 25.06.2019 korralduse nr 332 Lisa 2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
  - 1.1.3. Saku Vallavalitsuse 25.06.2019 korralduse nr 332 Lisa 3 Planeeringuala skeem

## 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	Telia Eesti AS	27.05.2024 Nr 38890787	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <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	Kiri Seletuskiri Joonised DP-2 ja DP-3	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.3.4.
2.1.2	Adven Eesti AS	28.05.2024	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering: Liia, Juula ja Augusti maaüksuse ja	Kiri Seletuskiri	Esitatud tingimused edaspidiseks

		Nr AD-2024-05- 24	lähiala detailplaneering (ID 80096); objekti asukoht: Harju maakond, Saku vald, Saku alevik; töö nr. 23101 kuupäevaga 27.05.2024a. K-Projekt AS. Allkirjastatud digitaalselt /Aleksander Aan/ gaasivõrgu juht	Joonised DP-2 ja DP-3	tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.3.4.
--	--	-------------------------	---	--------------------------	--

## 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 Elektrilevi OÜ 24.11.2023 tehnilised tingimused nr 462361
- 3.2 Telia Eesti AS 16.04.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38590262
- 3.3 Aktsiaselts Saku Maja 03.02.2024 tehnilised tingimused nr ET-10902
- 3.4 Adven Eesti AS 25.04.2024 gaasivõrguga liitumise tehnilised tingimused

## LISA 4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

- 4.1 Juula-Liia detailplaneering: Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon Eesti OÜ, jaanuar 2024

## 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 nõutud lisauuringute teostamisega;
- 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 Eha tee vahelisel alal. Planeeringuala on lääne poolt piiratud Vääna jõega ning idast Tähevälja kinnistuga.

Piirkond on osaliselt 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 kraav. Juurdepääs planeeritavale alale on sõidukitele kavandatud läbi Tähevälja kinnistu, milleni omakorda pääseb Saku-Laagri tee ringristmikult. Jalakäijatele rajatakse teed planeeringuala lõunaossa ja Vääna jõe poolsele osale. Põhjapoolsele kogujateele rajatakse ka kõnniteed.

Planeeringuala suurus on 11,8 ha.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Juula	6,27	5721702	71801:005:0105	Maatulundus-maa 100%	Eraomand
2	Liia	3,82	6837502	71801:005:0348	Maatulundus-maa 100%	Eraomand
3	Eha tee L1	0,2	9914102	71801:005:0351	Transpordi-maa 100%	Eraomand
4	Augusti	8,46	6837602	71801:005:0213	Maatulundus-maa 100%	Eraomand

### Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kinnistu on hoonestamata.

#### Liikluskorraldus

Planeeritud ala paikneb Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Eha tee vahelisel alal.

Juurdepääs kinnistule on Saku-Laagri tee ringristmikult läbi Tähevälja kinnistu.

#### Vertikaalplaneerimine

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

#### Haljastus

Ala on üldiselt kõrghaljastuseta rohumaa.

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

#### Müra

Mürahinnangu koostas 2024. aastal Akukon Eesti OÜ. Planeeringuala müraolukorda mõjutavaks teguriks on peamiselt autoliiklus Tallinna ringtee. Muud olulised 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 tehnovõrgud puuduvad, kuid ühendused on vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele võimalik tagada.

### **Kehtivad detailplaneeringud**

Planeeritava ala kohta on osaliselt varem kehtestatud Liia detailplaneering (Saku Vallavolikogu otsus nr 113, 11.11.2004), mis on osaliseks kehtetuks tunnistatud. Planeeritava ala kohta on algatatud Liia, Juula, Augusti maaükuste detailplaneering (Saku vallavalitsuse korraldus nr 332, 25.06.2019).

### **Kehtivad kitsendused**

Juula, Liia ja osa Augusti kinnistute kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- kinnistutel asub maaparandussüsteemi maa-ala;
- kinnistuid läbiva maaparandussüsteemi avatud eesvoolu kaitsevöönd 12 meetrit;
- kinnistuid läbiva kraavi kalda kaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- planeeringuala põhjaservas Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe lõheliste kudemis- ja elupaigad;
- planeeringuala idaservas on Vääna jõgi avalikult kasutatav ning sellel on kallasrada 4 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe kalda veekaitsevöönd 10 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe piiranguvöönd 100 m;
- reoveepumpla kaitsevöönd 20 m.

## 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 asuvad Juula, Liia ja osa Augusti kinnistu põhjapoolsest osast äri- ja tootmisettevõtte maa-alal. Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, 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 – maantee kaitsevööndit ja Vääna jõest tulenevaid kitsendusi. 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 liiklusrumina 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