

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

TÖÖ STAADIUM : **ESKIIS**



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



REALISEERIMISKESKUS

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

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

SISUKORD

SISUKORD.....	1
A – SELETUSKIRI.....	3
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID:	3
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD:	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
SAKU VALLA ÜLDPLANEERING. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
1.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE (KEHTESTATUD SAKU VALLAVOLIKOGU 20.04.2023OTSUSEGA NR 24.).....	4
1.5 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
1.5.1 Üldandmed	6
1.5.2 Maaomandid planeeritava alal	6
1.5.3 Olemasolevad hooned ja rajatised.....	6
1.5.4 Liiklus, teed, transport, ligipääsetavus.	7
1.5.5 Tehnovõrkudega varustatus	7
1.5.6 Haljastus	7
1.5.7 Maapinna reljeef, geoloogia ja mullastik	7
1.5.8 Olemasolevad kitsendused	8
1.5.9 Planeeringud kontaktvööndis	8
PLANEERIMISLAHENDUS	9
1.6 PLANEERITUD KRUNDID, HOONESTUSÕIGUS, KASUTAMISE TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED.....	9
1.6.1 Krundijaotus ja maakasutuse sihtotstarbed	9
1.6.2 Hoonestusõigus	10
1.6.3 Kruuntide ehitusõigused.....	10
1.6.4 Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks	11
1.6.5 Vertikaalplaneeringu põhimõtted	11
1.6.6 Haljastus ja heakord. Piirded.....	12
1.6.7 Teed ja tänavad	12
1.6.8 Liikluskorraldus ja parkimine	13
1.7 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED	14
1.7.1 Maanteeliiklusest põhjustatud häiringud: müra ja vibratsioon	14
1.7.2 Õhksoojuspumbad.....	15
1.7.3 Jäätmed ja jäätmekäitlus	15
1.7.4 Vee kaitse ja kasutamine. Pinnaveekaitse	15
1.7.5 Energiatõhusus ja keskkonnasäästlik planeerimine ning ehitamine	15
1.7.6 Valgusreaostuse vältimine	16
1.8 TEHNOVÕRGUD	16
1.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	16
1.8.2 Gaasivarustus	21
1.8.3 Soojavarustus	21
1.8.4 Elektri- ja sidevarustus.	21
1.9 TULEOHUTUS.....	23
1.10 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	23
1.11 KITSENDUSED, SERVITUUDIVAJADUSED	24
1.11.1 Kitsendused	24
1.11.2 Servituudivajadused	25
1.12 KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	25

PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	26
1.13 PLANERINGUALA SUBJEKTIDE KOHUSTUSED	26
1.14 VÕIMALIKUD ETAPID PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS :	26
1.15 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	26

A – SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid:

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

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Ehitusgeoloogiauuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika, märts 2021
- Topo-geodeetiline uurimustöö, Woge OÜ, töö nr 288, jaanuar 2021

1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

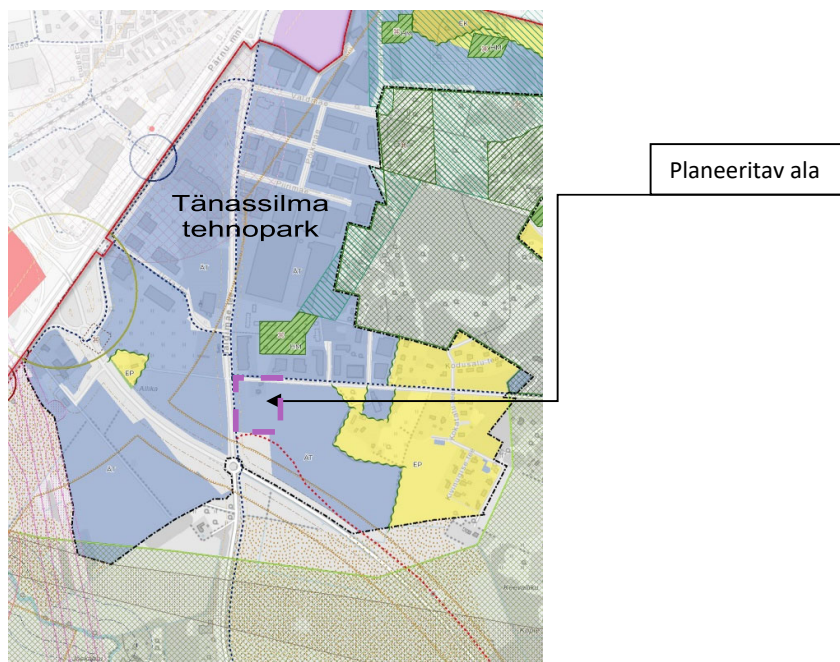
- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on :
 - Joametsa ja Joaserva maaüksuste kruntide liitmine,
 - määrata ehitusõigus tootmismaaale (Joametsa ja Joaserva kinnistu) äri- ja tootmishoone (hulgiladu kaubandus-, teenindus- ja büroo- ja/või tootmishoone) rajamiseks.
- Lisaks antakse detailplaneeringuga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

SAKU VALLA ÜLDPLANEERING. KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜS

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

1.4 Vastavus üldplaneeringule

(kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023otsusega nr 24.)



Väljavõte kehtivast ÜP-st.

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

Vastavalt uuele üldplaneeringule jääb Tánassilma tee 4 kinnistu juhtotstarve samuti äri- ja tootmismaa (elamumaa sihtotstarve säilib seni, kuni krundi arendama hakatakse).

Vastavalt Saku valla valmivale üldplaneeringule, asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT)

Käesolev planeering järgib üldplaneeringu põhimõtteid ning arengusuundasid :
Lähtudes väljakujunenud asustusmustris säilitamise ja jätkusuutliku edasi arendamise vajadusest, planeeritakse maakasutust põhimõttel *tihe jääb tihedaks, haja hajusaks*. Soodustatakse energiat ja ressursi säästvaid lahendusi, eelistades olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist ja tihendamist ning olemasoleva taristu ärakasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel.

Planeerimisel lähtutakse kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest (kombineeritud elukohad, töökohad ja rekreatsioonialad). Arvestatakse arhitektuuriselt terviklike hoonestusalade üldilmega. Soodustatakse tiheasustusega aladel mitmekülgset maakasutust, ohutuid ja mitmekesiseid liikumisvõimalusi, arvestatakse kergesti ligipääsetava ja mitmekesise avaliku ruumi olemasolu vajadusega.

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

Välisruumi kujundamisel soovitab üldplaneeringu dokument tähelepanu pöörata :

- liikuvusele (kavandada otseteed tiheasustusega aladel oluliste funktsionaalsete alade vahel, lähtudes eelkõige jalakäija-kergliikleja-ratturi vajadustest)
- haljastusele (rajada haljastust tööstusaladele, kasutades kiirekasvulisemat ja vähest hooldust nõudvat taimestikku ning suuremaid puid, mis aitavad mahendada suuremahuliste tööstusehitistega kaasneva võivaid visuaalseid häiringuid).
- hoonestuse arhitektuursele üldilmele (hoonete arhitektuurised lahendused peavad olema esteetiliselt ja keskkonda sobivad või välisruumi arvestavad; vajadusel liigendada, kasutades erinevaid materjale; arvestada oluliste hoonete märgilise tähendusega ruumiloomes)

Seletuskiri punkt 4.7 "Äri-ja tootmisettevõtte maa-ala"

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

Kaupade ladustamine ning jaemüük vastavad antud tingimusele.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast (Joametsa liidetud kinnistu):

- * hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast;
- * haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% krundi pindalast;
- * Saku Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu lähteülesandes ja projekteerimistingimustega määrata täiendavad tingimused, sh suurendada haljastava ala protsenti;
- * hoonete kõrgus põhimahul on kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
- * paigutada müraallikad (nt mürarikkad seadmed, laadimisalad vms) võimalusel tundlikest aladest eemale. Müra vähendamise meetmed määratakse vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga;
- * uute võimalike lõhnaallikate rajamine lõhnatundlike objektide/alade lähedale (elamu, kool, lasteaed vms) ei ole lubatud enne, kui on tagatud lõhnaaine väljutamisel lõhna esinemise häiringutasemete vastavus õigusaktidega kehtestatud tasemetele või käitise tegevus vastab tööstusheite seaduse §-s 8 toodud parima võimaliku tehnika kriteeriumitele. Kusjuures taoliste objektide planeerimise võimalikkuse üle otsustamisel tuleb lähtuda ettevaatuspõhimõttest;
- * parkimine lahendada omal krundil;
- * Jälgimäe teega (riigitee nr 11424) piirnevatel aladel on lubatud tegevus, millega ei kaasne olulist liikluskooormuse tõusu.

Tootmistegevuse arendamine on eelistatud: 1.1. juba tegutsevatel ettevõtlusaladel või nendega vahetult piirneval alal; 1.2. maakatastris registreeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maal;

Käesolev planeering antud juhustega ka arvestab.

1.5 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS



Vaade lennult (lõunast) ümbritsevale alale.

1.5.1 Üldandmed

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

Planeeringuala pindala on ~2,5 ha.

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

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

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

1.5.2 Maaomandid planeeritava alal

Nr	Aadress	Pindala m ² /ha	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Joametsa	14 651 m ²	825602	71801:001:2217	Elamumaa 100%	eraomandis
2	Joaserva	4 906 m ²	18482550	71901:001:0360	Maatulundus- maa 100%	eraomandis
3	11340 Tallinn- Saku- Laagri tee *			71801:001:1244	Transpordi-maa 100%	Eesti Vabariik
4	Tănassilma tee *			71801:001:1557	Transpordi-maa 100%	Saku vald
5	Tănassilma tee 4	2 723 m ²		71801:001:2218	Elamumaa 100%	eraomandis

* asub planeeringualal osaliselt

Tabel 1

1.5.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeringuala kirdeosas Tănassilma tee ääres asub üksikelamu abihoonega, mille õueala moodustab terve kinnistust ~2250m² suuruse osa. Hooviala on ülejäänud kinnistust piiratud võrkaia ja ka looduslikult selgelt eristuv.



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



Tännassilma tee 4 elamumaa kinnistul (DP pos 1) paikneb hetkel 2 hoonet : ükiskelamu (2-korruseline) ja abihoone (1-korruseline), puurkaev ja reoveemahuti. Andmed hoonete ja rajatiste kohta antud kinnistul tuleb täpsustada ning fikseerida Ehitusregistris (hetkel andmed puuduvad)

Maa-ameti geoportaalist mõõdetuna on kinnistul hooned järgmiste ligikaudsete ehitusaluste pindadega/projektsiooniga : : elamu ~136 m² ja kuur/abihoone ~109 m²

1.5.4 Liiklus, teed, transport, ligipääsetavus.

Detailplaneeringu ala paikneb Jälgimäe ja Tännassilma tee ristmiku kagupoolses nurgas. Tännassilma tee on kohaliku tähtsusega tee (nr. 7180305, teekaitsevööndiga 10 m tee servast) mis kulgeb ida-läänesuunaliselt läbi Tännassilma küla kuni Männiku teeni idas. Jälgimäe tee on riigitee "kõrvalmaantee" (nr. 11424, teekaitsevööndiga 30 m teeservast) , mis kulgeb põhja-lõunasuunaliselt läbi Jälgimäe küla ning Tännassilma tehno-pargi ja liitub Pärnu maanteega põhjas. Tännassilma tee põhjapoolsel küljel paikneb jalgtee (nr. 7185024, "muu tee"), mis uues Saku valla üldplaneeringus (kehtestatud 20.04.2023 Saku Vallavolikogu otsusega nr 24) on määratud kergliiklusteeks. Jälgimäe tee idapoolsel küljel Joametsa kinnistu piiril paikneb Tännassilma kergliiklustee (nr. 11884, "muu riigitee"). Lähimad ühistranspordi peatused asuvad ~100 ja ~200 m kaugusel Jälgimäe teel ning ~130 m kaugusel Saku-Laagri teel. Ligipääsetavus planeeringuala heaks toimimiseks on väga hea.

1.5.5 Tehnovõrkudega varustatus

Planeeritava alal ei ole magistraalseid tehnovõrke. Kinnistul (pos 1, Tännassilma tee 4) asuval elamul on elektriühendus Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliinil 27178 asuvast liitumiskilbist. Lokaalsetest tehnorajatistest on olemasoleva elamu juures reovee kogumismahuti. Joogivesi saadakse elamu kõrval asuvast puurkaevust. Puurkaev on rajatud 1936. aastal ja selle sügavus on 29 meetrit. Kaevu hooldusala ulatus on 10m. Joametsa kinnistut läbib piki Jälgimäe tee juba väljaehitatud piirkondlik ühisveevärgi vee- (ehr kood 220854835) ja kanalisatsiooni survetorustik (ehr kood 220854845).

1.5.6 Haljastus

Elamu aiaga piiratud õueala on tüüpilise haljastusega: viljapuud, põõsad ja hooldatud murupinnad. Ülejäänud alal (Joametsa ja Joaserva maaüksustel) on looduslik rohumaa, kõrghaljastus puudub.

1.5.7 Maapinna reljeef, geoloogia ja mullastik

Pinnamood

Uurimispiirkond paikneb Põhja-Eesti lubjakiviplatool õhukese pinnakattega alal. Projekteeritavate hoonete kinnistutel on maapind kagusuunalise kallakusega, maapinna abs. kõrgused uuringupunktide asukohtades on 38,0...40,9 m.

Geoloogia ja pinnaseomadused

Pinnakatte moodustab moreen (kihid 3 ja 4), mis on kaetud 0,3...0,8 m paksuse

mullakihiga (kiht 1). Puurauk PA6 piirkonnas on mulla all moreenil kuni 0,4 m paksune kiht savimõlli (kiht 2).

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

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

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

Pinnasevesi

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



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

1.5.8 Olemasolevad kitsendused

Planeeringualale ulatub riigi kõrvalmaantee 11424 Jälgimäe tee kaitsevöönd, mille ulatus on vastavalt EhS § 71 lõikele 2_ 30 m äärmise sõiduraja servast. Tee kaitsevööndisse on hoonete ehitamine ilma tee omaniku loata keelatud. Tee omanik, Transpordiamet, on seisukohal, et erandi lubamine antud kinnistu ulatuses ei ole põhjendatud ja kaitsevööndisse hoonete ehitamist ei lubata.

Tännassilma tee kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja servast.

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

1.5.9 Planeeringud kontaktvööndis

Nr	Aadress/ Kat.nr.	Plan ala ha	Sihtotstarve %	Täisehituse %	Lubatud korruseid	Hoonete arv	Kehtestamise otsus
1	Jälgimäe tee 16	1,21	Tootmismaa 100%	3,1	1	2	Saku VV Volik Nr. 29 12.04.2001
2	Jälgimäe tee 17	1,76	Ä30/T70	50	3	3	Saku VV Nr. 361 28.04.2017
3	Tännassilma tee 11-33	6,56	Ä30/T70	40	3	1	Saku VV Volik Nr. 91 13.09.2007

4	Mihkli ja Paunamäe DP	10,4	Äri- ja tootmismaa 58% Transpordi maa 42%	35-45	3 (h=14 m)	2	Kehtestatud
5	Mariavälja maaüksuse ja lähiala DP	12,6	Äri- ja tootmismaa Transpordimaa	Eskiis koostamisel	Eskiis koostamisel	Eskiis koostamisel	Eskiis koostamisel

- Vt. Ka kontaktvööndi selgitav joonis nr. 3

Joametsa/Joaserva kinnistu analoogsed planeerituavad näitajad

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

PLANEERIMISLAHENDUS

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

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

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

Üldplaneeringus on määratud Joametsa ja Joaserva (edaspidi Joametsa) kinnistu (pos2) juhtotstarbeks äri- ja teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT)

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

1.6 Planeeritud krundid, hoonestusõigus, kasutamise tingimused ja arhitektuurinõuded

1.6.1 Krundijaotus ja maakasutuse sihtotstarbed

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

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

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

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

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

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Sihtotstarve Katastriüksuse/krundi kasutamise
1	2 723	E/EE
2	19 557	ÄT/ÄThThkTheTL

Tabel 2

Sihtotstarbe leppemärkide seletused :

Katastriüksuse sihtotstarve :**E**- elamumaa**Ä**-ärimaa**T**-tootmismaa**Krundi kasutamise sihtotstarve :****EE**-üksikelumumaa

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

Th - tootmis- ja tööstusehitised, toodangu transpordi ja ladustamise ehitised, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitised, jäätmekäitlusehitised

Thk - keskkonda mittehäirivad tootmisehitised

The - tehnoarajatis iseseisval katastriüksusel - alajaam, ülekandeliini mast, pumppla, suurkaev

TL – tootmismaa - laod

Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määratakse ehitusprojektiga .

1.6.2 Hoonestusõigus**Hoonestusalade ja hoonete paiknemine ning suurus.**

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

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

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

_ Kinnistu keskele jääv osa on plaanis hoonestada.

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

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

Põhijoonisel on näidatud üks võimalik hoone paigutamise võimalus ja parkimislahendus.

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

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

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

Olemasolev kuur/abihoone asub teekaitsetsoonis ja seega ehituskeelualas. Hoone võib säilida, kuid seda ei saa laiendada, sellele ei saa väljastada ehituslubasid ning kuuri amortiseerumise järgselt tuleb see likvideerida.

1.6.3 Kruntide ehitusõigused

	Pos 1. Tännassilma tee 4	Pos 2 Joametsa /Joaserva (plan. Äri-ja tootmismaa)
	Säilib olemasolev olukord	
Krundi planeeritud suurus		19 557 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed		ärimaa 100% tootmismaa 100%

Hoonete lubatud suurim arv krundil	2
Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind	7 900 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast	8 m kontor ja kauplus 14m lao osa
Lubatud täisehituse protsent	40 %
Hoonete lubatud suurim suletud brutopind	
Kontor/kauplus/laohoone	9 000 m ²
Suurim lubatud korruste arv : Kontor/Kauplus	2
Laohoone	1
Suurim lubatud maa-aluste korruste arv	-1

Tabel 3

1.6.4 Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks

Pos 1. Tännassilma tee 4 (üksikelamu)

- Säilib olemasolev olukord

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

- Hoonete fassaadid paigutada paralleelselt 424 Jälgimäe teega
- Katusekalle 0...10° (päikesepaneelide paiknemisel katusel on lubatud ka nende kuni 45-50° kaldenurk).
- Hoonestus arhitektuuriselt – kaasaegne ning keskkonda visuaalselt toetav ja rikastav.
- Välisviimistluse pinnamaterjalid võivad olla eksponeeritud naturaalsena (kui materjal on sellisel kujul vastupidav ja dekoratiivne) või värvituna või muul viisil dekoratiivselt töödeldud.
- Elamupoolsed fassaadid tuleb lahendada heledates toonides, neutraalse värvi ja kujundusega.
- Hoone konstruktsioonid vastavalt tüpoloogiale ja tuleohutusnõuetele.
- Piirdeaed Tännassilma tee 4 elamukrundiga külgneval ala : Puidust kattega heli levikut takistav piire. h=2,0 m (müra kaitse). Krundi muul perimeetril keevisvõrkpaneelaed h=2,0 m)
- Hoone teenindamiseks mõeldud tehnosseadmete välisosad mis põhjustavad müra ja helireostust paigaldada Tännassilma tee 4 kinnistust kaugusele mis võimaldab tagada kehtivate normidekohase minimaalse mürataseme. Soovitav on kasutada täiendavaid müratõkke meetmeid.

Konkreetne hoone lahendus, sh viimistlusmaterjalid, esitatakse ehitusprojektiga. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga eelnevalt eskiisprojekti staadiumis.

1.6.5 Vertikaalplaneeringu põhimõtted

Vertikaalplaneeringu koostamisel lähtutakse (pos 2):

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

- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sajuvete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.
Pos 1 sadeveed immutatakse omal krundil.

1.6.6 Haljastus ja heakord. Piirded

Haljastus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Haljastuse osakaal planeeringus:

Pos 1 – 1634 m², 60%

Pos 2 – 4388 m², 20 %

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

Piirded.

Planeeritud kruntidele on piirete rajamine lubatud.

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

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

Värvigamma peab harmoneeruma vastava hoone värvigammaga.

Kõrghaljastuse jäämisel katastripiirile (v.a.tänavapoolne piire), tuleb piirdeaed sellest mööda rajad kokkuleppel vastava piirinaabriga.

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

1.6.7 Teed ja tänavad

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

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

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

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

Valla teedega ristumisel tuleb kasutada samasuguseid katendeid.

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

1.6.8 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs äri- ja tootmismaa krundile on planeeritud Tänassilma teelt. Kauplus külastajate ning kauba transpordi juurdepääsud on eraldatud – krundile on kaks sisesõitu.

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

Suurt jalakäijate liiklust planeeritava alal tõenäoliselt oodata ei ole, seepärast lisaks Tänassilma teel ja Jälgimäe teel asuvale olemasolevale kergliiklusteele on kavandatud Tänassilma tee lõunaküljele 1,5m laiune jalgteed, mis saaks tulevikus liituda võimaliku jalgteega Tänassilma tee samal küljel.

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

Kinnistul on tagatud päästeautode juurdepääs kogu hoone perimeetri ulatuses.

Teede kaitsevööndid

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

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

Parkimine

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

Normatiivse tootmis- ja ärimaade parkimise puhul kasutatakse laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väike elamute ala normatiivi ning see on: 1/250 -väike elamute alal „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

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

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

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

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

„Parkimiskohtade arvutus“

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

Pos nr	Ehitise liik	Standardi ühik (parkimiskoht / brutopinna m²)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritavate parkimiskohtade arv krundil
1	Üksikelamu; Elamumaa	Säilib olemasolev	Säilib olemasolev	Säilib olemasolev
2	Kauplus;	1/100	1 500/100=15	21
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250	7 500/250=30 Kokku : 45	32 Kokku : 53

Tabel 4

Elamumaal (pos 1) säilib olemasolev olukord.

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

1.7 Keskkonnakaitsetingimused

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

Saku Vallavalikogude otsuse (16.02.2016 nr. 128) põhjal, mille juurde kuulub Saku Vallavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõjude eelhindang (sama otsuse Lisa 1), ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet ja seega eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

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

1.7.1 Maanteeliiklusest põhjustatud häiringud: müra ja vibratsioon

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

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

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

Vibratsioon

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

Müra

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

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

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

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

1.7.2 Õhksoojuspumbad

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

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

1.7.3 Jäätmed ja jäätmekäitlus

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

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

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

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

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

1.7.4 Vee kaitse ja kasutamine. Pinnaveekaitse

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

Planeeritav ala ei asu maaparandushoialal.

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

1.7.5 Energiatõhusus ja keskkonnasäästlik planeerimine ning ehitamine

- Projekteerimisel võtta arvesse ja rakendada nõudeid hoone energiatõhususe saavutamiseks juhendades valitsuse määrusest „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ (vastu võetud 11.12.2018 nr 63), Ehitusseadusest ja muudest energiatõhusust käsitlevatest ja kehtivatest õigusaktidest.

- Samuti võtta arvesse ja rakendada keskkonda säästvaid lahendusi (ehitusmaterjalid, konstruktiivsed lahendused, ehituse protsess, hoone kasutamise tehnoloogiad, maapinna ja põue organiseerimine ehituse käigus ning peale hoone valmimist jmt).
- Kinnistul Pos 2 rajatava äri-tootmihoone (kauplus-ladu) tasakatusele soovitame kaaluda ekstensiivse katusehaljastuse rajamist, mis aitab reguleerida liigsete sadevetega seotud probleeme ning toob kaasa positiivseid mõjusid hoone sisekliimas (väiksem temperatuuride kõikumine katusekonstruktsioonides ja ruumi ülemistes osades).
- Tulenevalt energiatõhususe miinimumnõuetest ning keskkonda säästvate lahenduste rakendamisest kaaluda võimalust päikeseenergia kasutamise tehnoloogiate implementeerimist kinnistute hoone(te) funktsioneerimiseks.

1.7.6 Valgusreaostuse vältimine

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

1.8 Tehnovõrgud

1.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

1.8.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

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

1.8.1.2 Veevarustus

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

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

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

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

Pos 1. Veevarustuseks on olemasoleva puurkaev. Ehitustööde planeerimisel, millega kaasneb vee- ja kanaliseerimislahenduste muutmine tuleb planeerida liitumine ühisveevärgi – ja kanalisatsioonisüsteemiga (vt. Lahendus Tehnovõrkude koondplaan joonis nr 6). Kuni liitumiseni veetrassiga toimib antud kinnistul praegune veevarustus olemasoleva puurkaevu baasil.

1.8.1.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul (EVS 812-

6:2012). Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrandist Jälgimäe ja Tännassilma tee ristis.

1.8.1.4 Kanalisatsioonisüsteem

** Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.*

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

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

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

1.8.1.5 Sademeveekanalisatsioon

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

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

Planeeritaval kinnistul sademevee kogumiskohad on hoonete katused ning kõvakattega teed ja platsid. Planeeringuala sademevee arvutused on teostatud vastavalt EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk toodud juhiste. Arvutustes on võetus aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 10 minutit. Joametsa kinnistu suurus on 14651 m^2 . Kogu planeeringuala sademeveekanalisatsiooni arvutuslik vooluhulk on kokku $Q=475 \text{ l/s}$.

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

Täiendavalt võib ette näha kinnistule nõude paigaldada enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist voohulga regulaatorkaev, millega piiratakse ja hoitakse maksimaalset vooluhulka 20 l/s. Regulaatorkaev on kinnistuse sademeveesüsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks.

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

Väljalask kraavi tuleb kindlustada munakividega geotekstiilil ja betoonalusel.

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

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

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

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

Tabel 1. Sadameveesüsteemi vooluhulkade arvutustabel

[illegible]

Allpool tabelis on toodud olemasolevate truupide kaudu ärajuhitav eeldatud arvutuslik vooluhulk. Arvutused on tehtud geolusel toodud truupide info põhjal.

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

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

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

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

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

Kinnistul Pos 1 immutatakse sadevesi pinnasesse omal krundil.

1.8.2 Gaasivarustus

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

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

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

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

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

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

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

Gaasitorustikust 0,4m kõrgemale paigaldada plastist kollane märkelint.

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

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

Kinnistute planeeritavaks soojavajaduseks on ~1000kW

Maksimaalne gaasikulu eelpool toodud võimsuse juures on 108nm³/h.

Kinnistul pos 1 liitumist gaasivõrguga planeeritud ei ole.

1.8.3 Soojavarustus

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

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

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

Konkreetsed küteliigi kasutamine lahendatakse ehitusprojektiga.

Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

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

1.8.4 Elektri- ja sidevarustus.

1.8.4.1 Elektrivarustuse süsteem

Tehnilise lahenduse kirjeldus (Pos 2) :

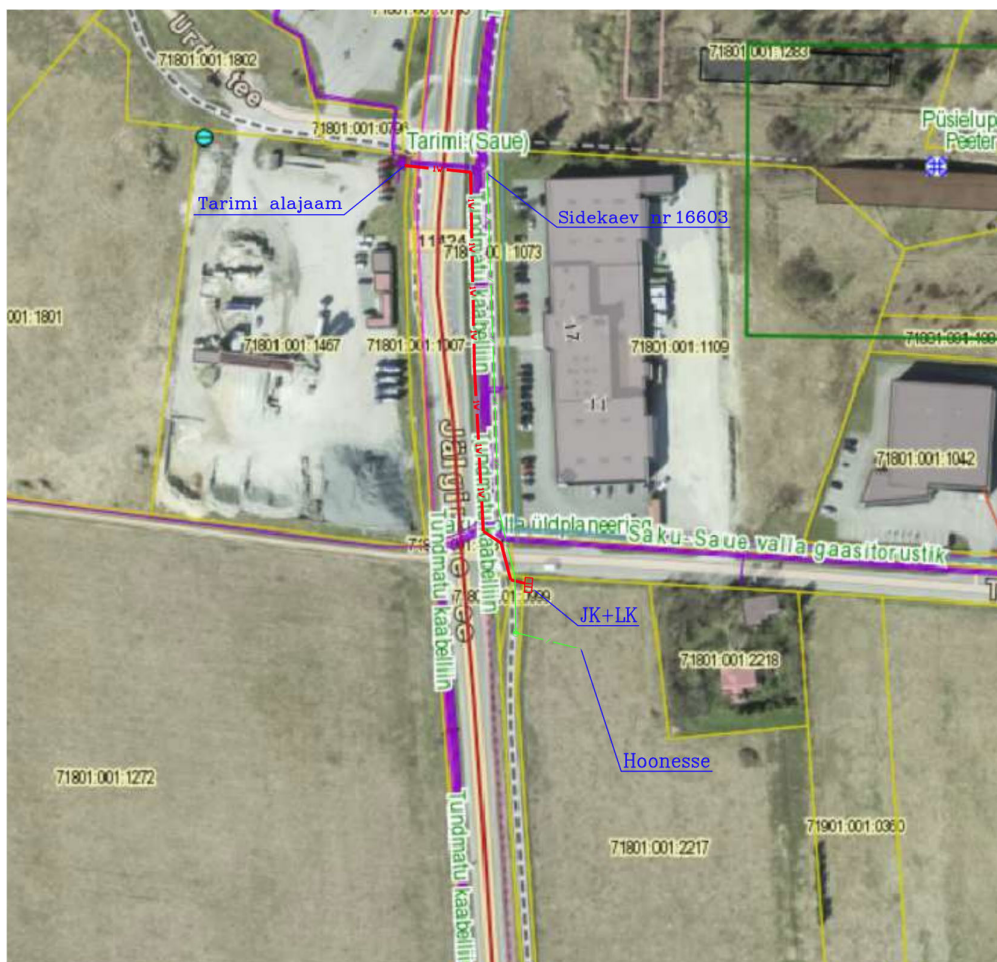
Elektrilevi OÜ paigaldab krundi äärde liitumiskilp LK vastavalt (Elektrilevi teh.tingimustele nr. 367482) peakitsmega 3x160A ja arvestiga.

Liitumiskilbist projekteerida hoone peakilbini PJK toitekaabel PVC 750N kaablikatsekõris.

Liitumiskilbi ja toitekaabli alajaamast projekteerib Elektrilevi OÜ.

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

Elektri ja sidetrasside liitumispunktide skeem :



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

1.8.4.1.1 Taastuenergia kasutamisest

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

1.8.4.2 Sidevarustus

Tehnilise lahenduse kirjeldus (Pos 2) :

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

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

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

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

1.8.4.3 Teevalgustus, territooriumi valgustus

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

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

1.9 Tuleohutus

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

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

1.10 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

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

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

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

1.11 Kitsendused, servituudivajadused

1.11.1 Kitsendused

Kraavide veekaitsevöönd

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

Teekaitsevöönd

- Riigimaantee 11424 Jälgimäe tee ja 11420 Tänassilma-Laagri tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.
- Tänassilma tee kaitsevöönd on 10m.
- Ehitusseadustik § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Ehitusseadustik § 72 Tegevus teel ja tee kaitsevööndis
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.
- Teekaitsevööndisse on planeeritud rajada
 - kõrghaljastus, ja muu haljastus
 - ristmiku kagunurka haljastusega kombineeritud kujunduslik element
 - Osaliselt piirdeaiaid ja väravad.

- Õli-ja liivapüüdur
- Võrkude liitumised
- Kaupluse varikatus (Laius 3,1 m alates kõrgusest 4,5 m)
- Ristmike rajamine
- Teede ja platside rajamine

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

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

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

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

Gaasipaigaldise kaitsevöönd

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

1.11.2 Servituudivajadused

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

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

Servituudi vajadused Joametsa kinnistul pos 2 :

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks (AS Saku Maja);
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks (AS Saku Maja);
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks (AS Adven).
- Jalgteed servituudi vajadus Tännassilma tee poolisel küljel aku vala kasuks laiussega 2m (vt. Põhijoonis).
- Tännassilma 4 ÜVK servituut (veevarustus ja kanalisatsioon)

1.12 Kuritegevuse ennetamine

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

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

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

PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Planeeringus kavandatu elluviimist on plaanis alustada peale selle kehtestamist.

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

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

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

1.13 Planeeringuala subjektide kohustused

- Kinnistul pos 1 olev reoveemahuti kasutamisega võib säilida olemasolev olukord kuni liitumiseni ÜVK –ga. Reoveemahuti kasutamise muutmine ei ole lubatud. Sellise vajause tekkimisel tuleb liituda ÜVK –ga ning vastavad ühendused tuleb luua huvitatud isikul.
- Kinnistute pos 1 ja 2 vahelise piirdeaia rajamine on Joametsa kinnistuomaniku kohustus juhul kui viiakse ellu planeeringus kavandatu.
- Joametsa kinnistu pos 1 taastab kinnistu piiridest väljapoole jäävad katendid, mis on seotud planeeringus kavandatu elluviimisega omal kulul.
- Joametsa DP liitumiseks vajalikud vee- ja kanalisatsioonitorustikud on rajatud ning kinnistu liitumiseks tuleb rajada ühendustorustikud koos liitumispunktidega. Võrgu omanikule ja valdajale (AS Saku Maja) tuleb tasuda liitumistasu peatorustike väljaehitamise eest.

1.14 Võimalikud etapid planeeringu elluviimiseks :

I etapp: Huvitatud isik ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsete avalikult kasutatavate juurdepääsuteede ristumised Tännassilma teega ning sellega seonduvad rajatised, tehnovõrgud, tänavahaljastuse ja -valgustuse. Sealhulgas tuleb huvitatud isikul Tännassilma tee 4 ÜVK-ga liitumise tagamiseks liitumispunktid rajada. Tännassilma tee äärse jalgtee isikliku kasutusõiguse seadmine Saku valla kasuks.

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

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

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

Hoonetele väljastatavate kasutuslubade eeltingimuseks on teede- ja trasside kasutusload.

Tännassilma tee 4 maaüksusel paikneva reoveemahuti likvideerimine saab toimuda peale elamu reaalsel liitumisel ÜVK-ga.

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

1.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

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

Koostasid :

Üldosa ja arhitektuur :K Rannula, KPME OÜ

Veevarustus ja kanalisatsioon : S Kivistik, Skepast ja Puhkim OÜ

Gaasivarustus : M. Kastor, KG Projekt OÜ

Elektri-ja sidevarustus : H. Tubli, Kalh