

Huvitatud isik: URBAN MANAGEMENT OÜ

reg kood 11114853

Viimsi vald

Kontaktisik: Jaan Kurm

Jaan.kurm@urbanmanagement.ee

5236646

**SAKU VALLA JÄLGIMÄE KÜLAS TEEÄÄRE, TOOMINGA,
KÜÜNIMÄE, UUEOTI KINNISTUTE, METSAÄÄRE KINNISTU
OSA JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

Tallinn 10129

Projektijuht: **Jaan Kurm**

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija,

kutsetunnistus nr 109263

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2021

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Eesmärk	4
2. Koostamise alused	4
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	4
2.2 Uuringud	4
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega	5
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	5
4. Lahenduse idee kirjeldus	8
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	9
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
4.4 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	15
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	15
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	19
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	19
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	19
7. Tuleohutuse tagamine	20
8. Keskkonnakaitse abinõud	20
9. Kuritegevuse ennetamine	21
10. Servituutide vajadus	21
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	23
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	23
III LISAD	24
IV JOONISED	25
V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	26

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Saku Vallavalitsuse 05. juuli 2016.a korraldus nr 632 "Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise"

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Saku valla Jälgimäe külas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- maa sihtotstarbe muutmine;
- kruntide moodustamine, mille tulemusel moodustatakse kaksikümmend üks krunti (üheksa äri- ja tootmismaa, kolm ärimaa, üks tootmismaa ja kaheksa transpordimaa krunti);
- ehitusõiguse määramine ärihoonete, äri – ja tootmishoonete ning ühe alajaama ehitamiseks;
- hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude varustamise lahendamise;
- piirangute ja servituutide määramine.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Saku valla üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu poolt 9. aprillil 2009 otsusega nr 22
- Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Harju maakonnaplaneeringu täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Kehtestatud Harju maavanema poolt 14 novembril 2014 korraldusega nr 2133
- Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“ kehtestati 2012. a
- Saue Valla üldplaneering täpsustused 2016. a
- „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, algatatud Saku Vallavalitsuse poolt 5. juulil 2016 korraldusega nr 632
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Looduskaitse seadus
- Saku Vallavolikogu määrusega 18.05.2017 nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“
- Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2026
- Saku valla jäätmekava 2018-2021

2.2 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetilise mõõdistuse koostas OÜ Topograafia 15.10.2020, töö nr G192020.

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud ala paikneb Saku valla lääneosas Jälgimäe külas Tallinn-Pärnu-Ikla ja Möisavahe tee vahetus läheduses.

Planeeringualast läände jääb põhimaantee Tallinn-Pärnu-Ikla, teisel pool maanteed asub Saue linn, kus asuvad mitmed äri- ja tootmismaa kinnistud. Valdavalt piirneb planeeritud ala maatulundusmaa kinnistutega, kuid kaguosas ja kaugemal idaosas asuvad elamumaad.

Planeeringuala asub logistiliselt heas asukohas ning alaga piirnev Tallinn-Pärnu-Ikla tagab hea ligipääsetavuse ja ühenduse.

Planeeritud alaga piirnevad kinnistud:

Adress	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1	72703:001:0606	253663 m ²	transpordimaa
Kirsi	71801:003:0720	4,75 ha	maatulundusmaa
Saviaugu	71801:003:1040	31684 m ²	maatulundusmaa
Vidriku tee 15	71801:003:0600	2400 m ²	elamumaa
Möisavahe tee 20	71801:003:1000	33997 m ²	maatulundusmaa
Möisavahe tee 22	71801:003:0990	13763 m ³	elamumaa
Keilase	71801:003:0110	24,02 ha	maatulundusmaa
Lepa	71801:003:0220	6,47 ha	maatulundusmaa
Tuuleveski	71801:003:0008	2,09 ha	maatulundusmaa

Saku vallas asuvad planeeritud alale lähimad detailplaneeringud:

- Uueoti, Tuuleveski kinnistute detailplaneering, algatatud Saku Vallavolikogu 19.02.2006 otsusega nr 3. Saku Vallavolikogu 21.04.2016 otsusega nr 41 on lubatud jätkata detailplaneeringu koostamisega ainult Tuuleveski kinnistu osas ning väljastatud ka uued lähteseisukohad. Detailplaneeringus on kavas Tuuleveski kinnistule määrata hoonestusala ning ehitusõigus äri ja/või tootmishoonete ehitamiseks;
- Nurmeniidu kinnistu detailplaneering, kehtestatud Saku Vallavolikogu 14.07.2005 otsusega nr 83. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Nurmeniidu kinnistule 26 uut väikeelamukrunti, lisaks on planeeritud üks sotsiaalmaa ja kaks haljasala krunti;
- Kirsi kinnistu detailplaneering on kehtestatud Saku Vallavolikogu 10.04.2003 otsusega nr 42. Detailplaneeringus on kavandatud olemasolev kinnistu jagada kaheks. Pärnu mnt äärse krundi sihtotstarbeks on määratud 100% liiklusmaa, hoonestust pole planeeritud rajada. Teise krundi sihtotstarbeks on määratud 95% tootmismaa ja 5% ärimaa, krundi lubatud täisehitusprotsendiks on kavandatud 40%.

Vt. joonis nr 2 `Kontaktvööndi analüüs`.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala hõlmab vastavalt Saku Vallavalitsuse 05.07.2016 algatamise korraldusele nr 632 Jälgimäe külas Teeääre (katastriüksusetunnus 71801:003:1022), Toominga (katastriüksusetunnus 71801:003:1010), Künimäe (katastriüksusetunnus 71801:003:1030) kinnistuid ja Metsääre (katastritunnus 71801:003:1021) kinnistu osa. Planeeritud maa-ala suurus on vastavalt algatamise korraldusele ca 11,1 ha.

03.12.2015 esitas Tuuleveski kinnistu omanik Saku Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu menetluse jätkamiseks ainult Tuuleveski kinnistu osas ning uute lähteseisukohtade väljastamiseks. Saku Vallavolikogu 21.04.2016 otsusega nr 41 on lubatud Tuuleveski ja Uueoti

kinnistute detailplaneeringus jätkata ainult Tuuleveski kinnistu planeerimisega. Tuuleveski kinnistu detailplaneeringus on kavas määrata Tuuleveski kinnistule ehitusõigus äri ja/või tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeringulahendusest lähtuvalt teeme planeeritud ala piiri muutmise ettepaneku. Ettepaneku kohaselt on planeeritud ala suurus 12,7 ha. Planeeritud ala piiride muutmine on tingitud Uueoti (katastritunnus 71801:003:0034) maaüksuse kaasamisest planeeringusse, tänu millele saab kavandada Pärnu mnt mahasõidu/ristmiku väljaspoole rohekoridori.

Planeeritud maaüksused:

<u>Adress</u>	<u>Katastritunnus</u>	<u>Suurus</u>	<u>Sihtotstarve</u>
Teeääre	71801:003:1022	16904 m ²	Maatulundusmaa
Toominga	71801:003:1010	17073 m ²	Maatulundusmaa
Küünimäe	71801:003:1030	49013 m ²	Maatulundusmaa
Metsääre kinnistu*	71801:003:1021	31222 m ²	Maatulundusmaa
Uueoti	71801:003:0034	18595 m ²	Maatulundusmaa

*osa Metsääre kinnistust

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009. a otsusega nr 22) asub planeeritud ala suures osas tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa ja väikeses osas hajaasustusega ala. Hajaasustusega ala maakasutuse juhtotstarvet pole määratud. Hajaasustuses olev planeeritud maa osa asub rohevõrgustiku koridoris.

Küünimäe, Uueoti, Toominga ja Teeääre kinnistuid läbib Aiandi (K-1, K-2, K-3) eesvoolu kraav (41094500106900021E), mille eesvoolu veekaitsevööndi ulatus on 1m mõlemal kaldal ja eesvoolu kaitsevööndi ulatus on 7m mõlemal kaldal (kraav paikneb tiheasustusalas). Metsääre kinnistule ulatub Topi 4 eesvoolu kraav (41094500106900011M), mille kaitsevööndi ulatus on 7m mõlemal kaldal (kraav paikneb tiheasustusalas). Lisaks jääb suur osa planeeritud alast maaparandussüsteemialale (4109450010690002). Metsääre, Uueoti ja Teeääre kinnistutele ulatub Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kaitsevöönd (50m äärmise sõiduraja teljest). Toominga ja Küünimäe kinnistud jäävad Mõisavahe tee 22 maaüksusel (71801:003:0990) paikneva puurkaevu (kat nr 24423) sanitaarkaitsevööndisse (50m)

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid.

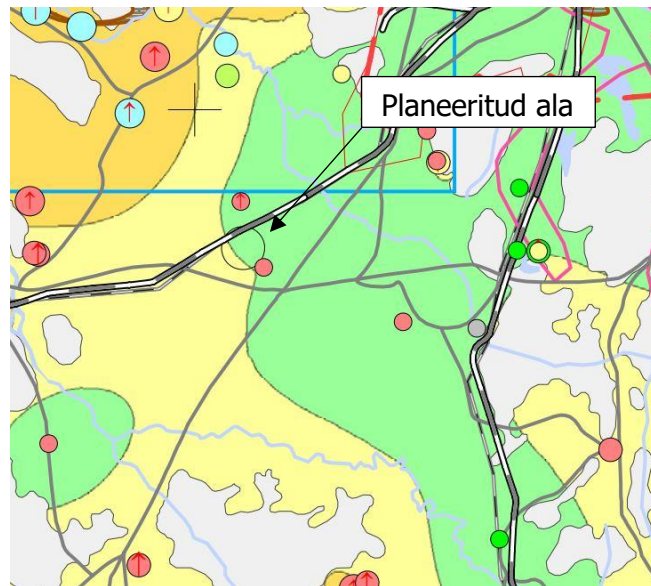
Juurdepäas planeeritud alale on tagatud kruusakattega Mõisavahe teelt, mis on ühenduses planeeritud alast läände jääva Tallinn-Ikla-Pärnu maanteeaga.

Tehnovarustus planeeritud alal puudub.

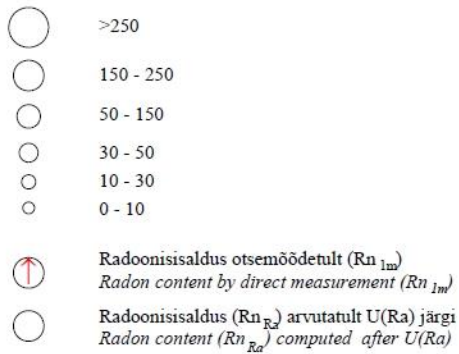
Planeeritud ala on hoonestamata vähese kõrghaljastusega rohumaal. Peamiselt on tegemist tasase pinnaga, kus maapind on ühtlaselt langev põhja suunas, kõrgused jäävad vahemikku 30.47 kuni 35.45.

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

Skeem nr 1:

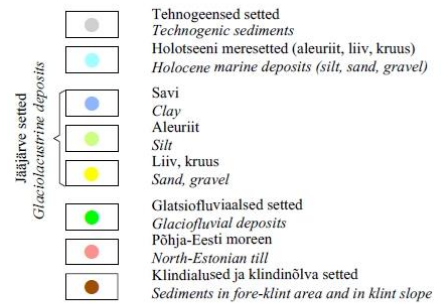


RADOONI SISALDUSED VAATLUSPUNKTIDES kBq/m³
 RADON CONCENTRATIONS IN THE SAMPLE POINTS

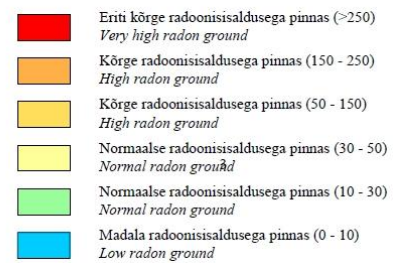


LEGEND

SETETE TÕÜBID VAATLUSPUNKTIS
 TYPES OF SEDIMENTS IN SAMPLE POINT



PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
 RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND



4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks Saku valla üldplaneeringus määratud maakasutus juhtotstarbed ja uue hoonestuse rajamise nõuded tiheasustusosal.

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil moodustada kakskümmend üks krunti: üheksa äri- ja tootmismaa (pos nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10), kolm ärimaa krunti (pos nr 11, 12 ja 13) üks tootmismaa (pos nr 3) ja kaheksa transpordimaa (pos nr 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ja 21) maakasutuse sihtotstarbelist krunti. Planeeringus on määratud ehitusõigus äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele (pos nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10) äri- ja tootmishoonete ehitamiseks ja tootmismaa sihtotstarbega krundile (pos nr 3) alajaam ehitamiseks ning ärimaa sihtotstarbega kruntidele (pos 11, 12 ja 13) ärihoonete ehitamiseks. Kavandatud on kruntidele juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Transpordimaa kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud Saku valla üldplaneeringus määratud rohekoridori ala paiknemisega ning nõudega, et elamute ja tootmishoonete vahel tuleb planeerida puhverala. Lisaks on hoonestusala kavandamisel arvestatud maantee (Tallinn-Pärnu-Ikla) kaitsevööndiga 50m, puurkaevu sanitaarkaitsealaga 50m ning Aiandi ja Topi 4 eesvoolu kraavi kaitsevööndi ulatusega.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Igale planeeritud äri- ja tootmismaa krundile on kavandatud üks juurdepääs kavandatud transpordimaa kruntidelt pos nr 14, 15, 16, 17 ja 18. Lisaks on kavandatud krundid pos nr 19, 20 ja 21, et Mõisavahe teele oleks võimalik moodustada transpordimaa krundid. Kavandatud on transpordimaa krunt pos nr 17, mis ühendab planeeritud alal Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009. a otsusega nr 22) asub planeeritud alal suures osas tiheasustusosal, tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega alal. Lisaks asub osa planeeritud alast Saku valla üldplaneeringus määratud hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarvet pole määratud. Hajaasustuses olev planeeritud maa osa asub rohevõrgustiku koridoris.

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

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale:

- peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon moodustama vähemalt 70% planeeritavast alast;
- peab uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel eelistama keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- peab üldjuhul tootmismaa ning elamumaa eraldama vähemalt 50m laiuse puhveralaga (kaitsehaljastus).

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused:

- rohevõrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid;
- rohevõrgustikku piirdeaedu ei tohi rajada;

- rohevõrgustiku alale ei ole lubatud uute infrastruktuuride rajamine. Kui see on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada võimalikku negatiivset mõju. Vajadusel koostada keskkonnamõjude hindamine.

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

Planeeritud maaüksused on 100% Saku valla üldplaneeringus ette nähtud juhtotstarbega. Arvestatud on, et uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel tuleb eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest, vt. seletuskiri p. 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Kavandatud on üldplaneeringu järgne puhverala elamute- ja äri/tootmishoonete vahele. Nimetatud puhverala (kaitsehaljastusriba) on osaliselt laiendatud planeeritud ala poole, et ka naaberkinnistut oleks võimalik tulevikus täiendavalt hoonestada. Üldplaneeringu järgne puhverala ja laiendatud puhverala osa on näidatud ka kontaktvööndi joonisel. Planeeringus on arvestatud, et rohevõrgustiku alale ei ole lubatud kavandada uusi hooneid. Rohevõrgustiku alale jääb olemasolev Mõisavahe tee ja kavandatud kogu tee vastavalt Harju maakonnaplaneeringu täpsustavale teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“. Planeeringus kavandatud hoonestusala ei paikne rohevõrgustiku alas.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeering näeb ette kahekümne ühe krundi moodustamise, millest üheksa on äri- ja tootmismaa, kolm ärimaa, kaheksa transpordimaa ja üks tootmismaa sihtotstarbega. Planeeringus määratakse pos nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 kruntidele ehitusõigused kuni kahe 3-korruselise ärihoonete ning äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Pos nr 3 krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 1-korruselise alajaama ehitamiseks.

Positsioonidele number 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ja 21 transpordimaa kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Kruntide ehitusõigus:

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Plan ehitisealune pind, m ²	Suurim hoonete arv krundil (tk)	Suurim korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast(m)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaupa (m.p/m.a), m ²
1	12898	4250	2	3	16	ÄV30 TL35 TT35	Ä30 T70	Ä1550 T3650
2	17 015	8500	2	3	16	ÄV30 TL35 TT35	Ä30 T70	Ä2580 T6020
3	51	20	1	1	5	OE100	T100	T20
4	11 664	5830	2	3	16	ÄV30 TL35 TT35	Ä30 T30	Ä1800 T4200
5	8 497	3820	2	3	16	ÄV30 TL35 TT35	Ä30 T70	Ä1200 T2800
6	7 245	3260	2	3	16	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	Ä1700 T1700
7	5 029	2515	2	3	16	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	Ä1300 T1300
8	5225	2610	2	3	16	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	Ä1370 T1370
9	7 744	3870	2	3	16	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	Ä2020 T2020
10	7 554	3780	2	3	16	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	Ä1950 T1950
11	10039	4520	2	3	16	ÄV100	Ä100	Ä4550
12	7695	3850	2	3	16	ÄV100	Ä100	Ä4000
13	5895	2910	2	3	16	ÄV100	Ä100	Ä3440
14	1173	-	-	-	-	LT100	L 100	-
15	1887	-	-	-	-	LT100	L 101	-
16	2328	-	-	-	-	LT100	L 102	-
17	7687	-	-	-	-	LT100	L 103	-
18	2819	-	-	-	-	LT100	L 104	-
19	2889	-	-	-	-	LT100	L 105	-
20	841	-	-	-	-	LT100	L 106	-
21	840	-	-	-	-	LT100	L 100	-
	127 115	49735	25					Ä27210 T25030

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

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, TL – laohoone maa, TT – tootmishoone maa, OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, LT – tee ja tänava maa.

Äri- ja tootmismaa krundi osakaal 65%, ärimaa kruntide osakaal 19% ja transpordimaa osakaal 16% planeeritud alast.

Ehitusprojekti koostamisel määratakse hoonete kasutusotstarbed ning sellest lähtuvalt täpsustatakse maakasutuse sihtotstarbe osakaal.

Andmed kruntide moodustamiseks:

pos nr	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse ajutistest kruntidest	moodustatakse kinnistutest (nr) m ²	liidetavate, lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	Ä30 T70	12898	-	Teeääre (71801:003:1022), 16 904 m ²	12898	M
2	Ä30 T70	17015	2a	Uueoti (71801:003:0034), 18 595 m ²	8766	M
			2b	Küünimäe (71801:003:1030), 49013 m ²	8249	M
3	T100	51	-	Küünimäe (71801:003:1030), 49 013 m ²	51	M
4	Ä30 T30	11664	4a	Uueoti (71801:003:0034), 18 595 m ²	3527	M
			4b	Küünimäe (71801:003:1030), 49 013 m ²	8137	M
5	Ä30 T70	8497	5a	Uueoti (71801:003:0034), 18 595 m ²	2415	M
			5b	Metsääre (71801:003:1021), 31 222 m ²	6082	M
6	Ä50 T50	7245	6a	Uueoti (71801:003:0034), 18595 m ²	1111	M
			6b	Metsääre (71801:003:1021), 31 222 m ²	6134	M
7	Ä50 T50	5029	-	Metsääre (71801:003:1021), 31 222 m ²	5029	M
8	Ä50 T50	5225	-	Metsääre (71801:003:1021), 31 222 m ²	5225	M
9	Ä50 T50	7744	-	Küünimäe (71801:003:1030), 49 013 m ²	7744	M
10	Ä50 T50	7554	-	Küünimäe (71801:003:1030), 49 013 m ²	7554	M
11	Ä100	10039	-	Küünimäe (71801:003:1030), 49 013 m ²	10039	M
12	Ä100	7695	-	Toominga (71801:003:1010), 17 073 m ²	7695	M
13	Ä100	5895	-	Toominga (71801:003:1010), 17 073 m ²	5895	M
14	L 100	1173	-	Metsääre (71801:003:1021), 31 222 m ²	1173	M
15	L100	1887	-	Metsääre (71801:003:1021), 31 222 m ²	1887	M
16	L100	2328	-	Küünimäe (71801:003:1030), 49 013 m ²	2328	M
17	L100	7687	17a	Küünimäe (71801:003:1030), 49 013 m ²	4911	M
	L100		17b	Uueoti (71801:003:0034), 18595 m ²	2776	M
18	L100	2819	18a	Teeääre (71801:003:1022), 16 904 m ²	1879	M
	L100		18b	Toominga (71801:003:1010), 17 073 m ²	940	M
19	L100	2889	19a	Teeääre (71801:003:1022), 16 904 m ²	1187	M
			19b	Toominga (71801:003:1010), 17 073 m ²	1702	M

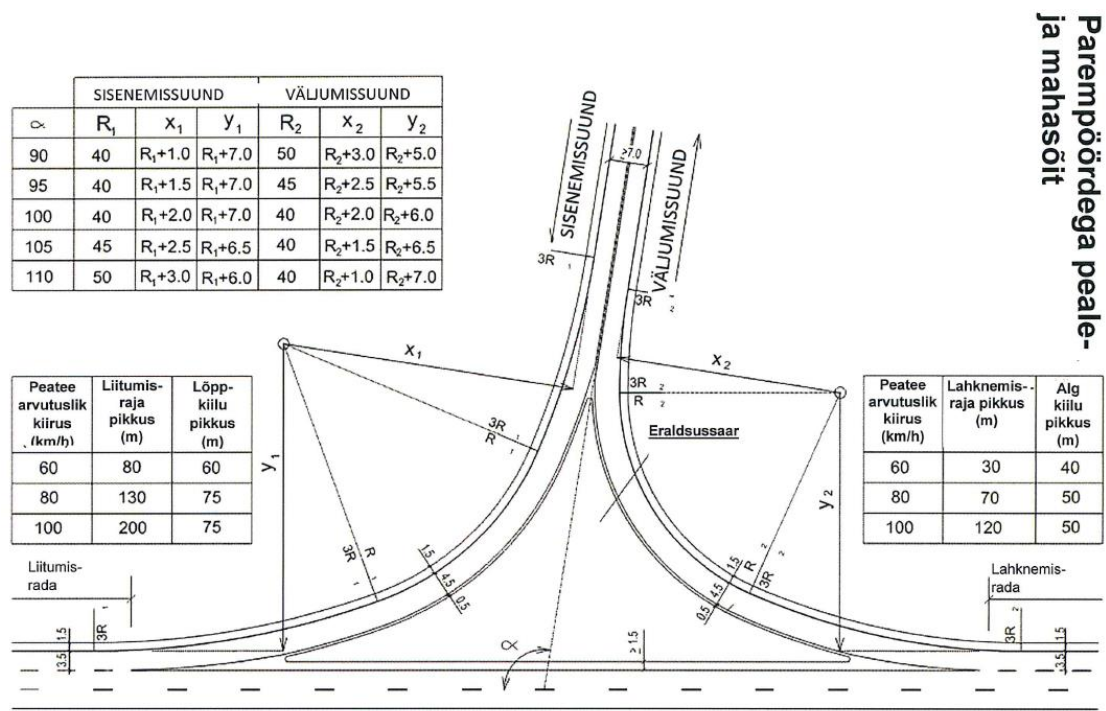
20	L100	841	-	Toominga (71801:003:1010), 17 073 m ²	841	M
21	L100	940	-	Teeääre (71801:003:1022), 16 904 m ²	940	M
		127115			127115	

Planeeritud pos nr 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ja 21 on kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa krundid, mis antakse peale valmishitamist vallale tasuta üle. Ehituskohustus täpsustatakse eraldi lepingus vallaga.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Kavandatud liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“. Liikluslahenduse koostas Roland Mäe volitatud teedeinsener, tase 8, kutsetunnistuse nr 155620.

Rambid on kavandatud vastavalt Transpordiameti poolt ette antud juhisele:



Kiirusmuuterajad on kavandatud vastavalt maantee projekteerimismäärde tabelitele 5.10 ja 5.11. Projektkiirus 120 km/h, rambi projektkiirus 60 km/h. Aeglustusraja kaldosa 95 m ja täisosa 155 m. Kiirendusraja kaldosa 95 m ja täisosa 425 m.

Kanama ristmiku kiirendusraja jääb arendusala aeglustusrajast 800 m kaugusele ja kiirendusraja jääb Maksimarketli liiklussõlmest ligikaudu 1,5 km kaugusele.

Mõisavahe tee jaoks moodustatakse Toominga ja Teeääre kinnistutest transpordimaa krundid pos nr 19, 20 ja 21. Planeeritud pos nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 kruntide juurdepääsud on kavandatud pos nr. 14, 15, 16, 17 ja 18 transpordimaa kruntidelt, samuti on tagatud juurdepääs Tuuleveski kinnistule ja detailplaneeringust väljajäävale Metsääre kinnistu osale. Mõisavahe tee ristumine maanteega likvideeritakse ning sinna piirkonda saab vastavalt teemaplaneeringule perspektiivselt rajada jalg- ja rattateede tunneli. Mõisavahe tee

äärde on näidatud ka üld- ja teemaplaneeringu kohane kergliiklustee. Põhijoonisel on see põhimõtteline ja täpsustub järgmistes projekteerimiste staadiumites.

Kavandatud on transpordimaa krunt pos nr 17, mis ühendab planeeritud alal Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega vastab teemaplaneeringule ning kokkuleppel maaomanikega on nihutatud rohekoridorist välja.

Juurdepääsud kruntidele ja parkimise võimalik lahendus täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Hoone otstarve	Normatiivne parkimine*		plan. parkimine
1	Tootmine	3650/250=15	32	32
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	1550/90=17		
2	Tootmine	6020/250=24	53	53
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	2580/90=29		
4	Tootmine	4200/250=17	37	37
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	1800/90=20		
5	Tootmine	2800/250=11	24	24
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	1200/90=13		
6	Tootmine	1700/250=7	26	26
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	1700/90=19		
7	Tootmine	1300/250=5	19	19
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	1300/90=14		
8	Tootmine	1370/250=6	21	21
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	1370/90=15		
9	Tootmine	2020/250=8	30	30
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	2020/90=22		
10	Tootmine	1950/250=8	30	30
	Äripind(väikese külastajate arvuga)	1950/90=22		
11	Äripind(väikese külastajate arvuga)	4550/90=51	51	51
12	Äripind(väikese külastajate arvuga)	4000/90=44	44	44
13	Äripind(väikese külastajate arvuga)	3440/90=38	38	38
KOKKU			405	405

*- Normatiivse parkimisarvutuse aluseks on EVS 843:2016, Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivid, linnakeskus II kuni IV.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul ja riigitee maal (riigitee kinnistul sh ka mahasõiduks planeeritud eraldi kinnistul) on parkimine keelatud. Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt „Linnatänavad“ EVS 843:2016, tabel 9.1.

Pos nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ja 21 transpordimaa krundid on määratud avaliku kasutusega kruntideks. Krundid võõrandamiseks Saku vallale, kruntide üleandmiseks sõlmitakse eraldi leping.

Eeldusel, et parkla täitub hommikul ja tühjeneb õhtul, siis on arendusala poolt tekitatud liiklus ligikaudu 720 autot ööpäevas. Sisetänava teekaitsevöönd on 10m.

Liikluskorralduse ja eelkõige Pärnu maanteelt maha- ja pealesõidu lahenduse koostamisel on arvestatud kõikide kehtivate üld- ja teemaplaneeringutega, projekteerimise normatiivide ning Transpordiameti ja maaomanike seisukohtadega. Siinkohal toome välja olulisemad aspektid liikluslahenduse koostamisel ning üld- ja teemaplaneeringutele vastavuse osas:

Üld- ja teemaplaneeringus nimetus	Üld- ja teemaplaneeringus toodud põhimõtte või tingimus mida vaja koostatavas detailplaneeringus arvestada või täpsustada:
Saku valla üldplaneering	Üldplaneering näeb ette: <ul style="list-style-type: none"> - kergliiklusteed Mõisavahe tee äärde ning perspektiivset ristet Pärnu maanteega - perspektiivset liiklussõlme Pärnu maanteele peale ja mahasõiduks Detailplaneeringus on arvestatud mõlema tingimusega
Harju maakonnaplaneering 2030+	Üldplaneering näeb ette: <ul style="list-style-type: none"> - Perspektiivset kergliiklusteed Mõisavahe tee äärde Detailplaneeringus on arvestatud antud tingimusega
Harju maakonnaplaneeringu täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“	Üldplaneering näeb ette: <ul style="list-style-type: none"> - kergliiklusteed Mõisavahe tee äärde ning perspektiivset jalg- ja rattateede tunnelit Pärnu maantee ületamiseks - perspektiivset liiklussõlme Pärnu maanteele peale ja mahasõiduks Mõisavahe tee piirkonnas - Kirsi detailplaneeringu alale olemasoleva maanteelt otse juurdepääsu likvideerimise. Juurdepääs planeeringualale lahendatakse kohaliku tee ja teemaplaneeringuga kavandatud sõidutee kaudu. Sõidutee täpne asukoht määratakse tee-ehitusprojektiga koostöös maaomanikega. - Üldplaneeringu täpsusastme „Teemaplaneeringuga määratakse sõiduteede vajadus (oriendteeruvad asukohad). Sõiduteede täpsed asukohad määratakse tee-ehitusprojektiga koostöös maaomanikega (alustades koostööd tee-ehitusprojekti varases etapis), kelle maaüksusi projekteeritav sõidutee läbib.“ Detailplaneeringus on arvestatud antud tingimuste ning üldplaneeringu põhimõttega. Sõiduteed on kavandatud koostöös maaomanikega ning vastab üldplaneeringule, samuti on tagatud juurdepääs Kirsi detailplaneeringu alale

<p>Harjumaa teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“</p>	<p>Üldplaneeringus on kajastatud toimiv rohekoridor, mis jookseb diagonaalis üle Pärnu maantee – Mõisavahe tee ristist</p> <p>Detailplaneeringus on rohekoridoriga arvestatud ning arvestatud ka Transpordiameti ettepanekuga nihutada sõidutee riste rohekoridorist välja</p>
<p>- Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“ kehtestati 2012. a;</p>	<p>Üldplaneering näeb ette:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kergliiklusteed (II prioriteet) Mõisavahe tee äärde <p>Detailplaneeringus on arvestatud antud tingimusega</p>
<p>- Saue Valla üldplaneering täpsustused 2016. a:</p>	<p>Üldplaneering näeb ette:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kergliiklusteed Mõisavahe tee äärde ning perspektiivset ristet Pärnu mantee <p>Detailplaneeringus on arvestatud antud tingimusega</p>

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud pos nr 1, 2, 19 ja 21 krunte läbib vastavalt Saku valla üldplaneeringule rohekoridor. Detailplaneeringus ei ole ette nähtud hoonestuse rajamist Saku valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku alale. Hoonestus- ja parkimis- ja manööverdusaladest vabad alad haljasalaks ning rohekoridori piirdeaedasid ei rajata.

Detailplaneeringu lahendus on lähtunud valla üldplaneeringu põhimõttest ning on ette näinud kaitsehaljastusega puhverala pos nr 11, 12 ja 13 kruntidele (piirnevad elamumaaga). Puhverala on võrreldes üldplaneeringuga suurendatud ja piisava laiusega et minimeerida kavandatud hoonestuse mõju naaberladele. Naaberlale jääb võimalus elamuehituse laiendamiseks. Kavandatud kruntidel on lubatud äriefunktsioon ning lubatud on üksnes tegevus, mille müra, õhusaaste ning muud mõjud ei või väljuda krundi piirest. Kaitsehaljastuse kavandamisel tuleb valida puu- ja põõsaliigid piirkonnale sobiva ja istutada nii igi- kui suvehaljaid liike.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis on planeeritud paigutada igale äri- ja tootmismaa krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite aukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjadele.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti koostamisel. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse töötas välja Ekore OÜ insener Eero Antons.

Kõik planeeringu koosseisus kavandatud riigi maanteega ristuvad tehnovõrgud, tuleb projekteerid ja ehitada kinnisel meetodil.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 243472.

Äri- ja tootmismaa kruntide elektrivarustus on planeeritud pos nr 3 krundile kavandatud alajaamast. Planeeritava alajaama toide on kavandatud Nurmeniidu alajaama keskpinge kambri. Kavandatud alajaamast näha ette 0,4 kV kaabelliinid uute kruntideni, kavandatud kruntide elektritoide on ette nähtud liitumiskilpidest, mis on kruntide piiride vahetusläheduses.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Saku Maja tehnilised tingimused ET-8990, ET-8991, ET-8992 ja ET-8993.

Planeeringuala veevarustus on Arvestuslikult kuni 13m³/ööpäevas.

Detailplaneeringuala lähipiirkonnas on rajatud ühisveevärgitorustik, mis asub Lepiku kinnistul (71801:001:1671). Kavandatud äri- ja tootmismaa ning ärimaa kruntide veevarustus on lahendatud Lepiku puurkaev-pumpla baasil. Lepiku puurkaevu katastrinumber on 20672. Puurkaevule on väljastatud ehitusluba, kuid ehitustööd on seiskunud piirkonna arendajate kaasrahastamise huvi puudumise tõttu. Veevärgiga liitumiseks tuleb kaasrahastada puurkaevupumpla rajamist. Kavandatud on veetorustiku rajamine Lepiku kinnistult kuni kavandatud äri- ja tootmismaa kruntideni. Veetorustike trassikoridori valikul on lähtutud asjaolust, et perspektiivselt oleks võimalik tagada detailplaneeringuala lähipiirkonnas asuvate kinnistute veevarustus ning sellest, et võimalik oleks veetorustike ringistamine. Igale äri- ja tootmismaa ning ärimaa krundile on kavandatud ühe meetri kaugusele (avalikus kasutuses olevale maale) krundi piirist reguleeritava spindlipikenduse ja kahega AVK maakraan.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Kanaliseerimisvarustus

Kanaliseerimisvarustuse planeerimise aluseks on AS Saku Maja tehnilised tingimused ET-8990, ET-8991, ET-8992 ja ET-8993.

Planeeringu ala reoveehulk on arvestuslikult kuni 13m³/ööpäevas. Arvestades lisanduvad eramute piirkonna vooluhulgaga on reovee vooluhulk kuni 28m³/ööpäevas.

Detailplaneeringu lähipiirkonnas puuduvad AS-le Saku Maja kuuluvad olemasolevad toimivad ühiskanalisatsioonisüsteemid.

Reovesi on kavandatud juhtida planeeringualale kavandatud reoveepumplasse. Planeeritud pumplasse on ettenähtud juhtida ka kõrval asuva elamurajooni reovesi.

Planeeritud pumplast on ettenähtud reovesi pumbata AS Tallinna Vesi kuuluvasse reovee survetorustikku (vt. Tehnoplann). Survekanalisatsiooni torustikud saavad alguse Saueel Koondise pumplast ning kulgevad mööda Tallinna-Ikla maanteed pidi Tallinnasse.

Planeeringuala piirile on planeeritud reoveemöödukaev.

Detailplaneeringuala sisene reovee kanalisatsioonitorustik on kavandatud mööda krunte pos nr 14, 15, 16, 17 ja 18.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Sademeveelahendus

Sademevee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud.

Planeeritud kruntide läbiv Aiandi (K-1, K-2, K-3) eesvoolukraav (41094500106900021E). Eesvoolu kaitsevööndi ulatuseks on määratud tiheasustusalal mõlemal kaldal 7 m (RT I, 11.12.2018, 1 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord). Olemasolev eesvoolu kraav asendatakse sadeveekanaliseerimise toruga erandjuhul ja kooskõlastatakse Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Planeeringuala idapoolsele Kūūnimäe ja Metsaääre kinnistute küljele on planeeritud uus kuivenduskraav. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Planeeringu ala sademevesi kogutakse kokku teemaa-alale planeeritud sademeveetorustikuga ja suunatakse planeeringu ala läbivasse kuivenduskraavi. Mis suubub Väana jõkke.

Kraavidesse ja sademeveetorustikku suunatav sademevesi peab vastama normatiivsetele nõuetele, vajadusel puhastada (parkimisala) sademevesi liiva-õlipüüdurites. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Kinnistutel tekkiv sademevesi käidelda igal kinnistul eraldi juhtides ühiskanalisatsiooni vooluhulka kuni 10l/s. Riigimaantee kuivenduskraavidesse on sademevee suunamine keelatud.

Teemaale rajatavad sadevee torustikud antakse üle Saku Majale. Äri- ja tootmismaa ning ärimaa kinnistutele jääv kraav või perspektiivne eesvoolu toru kasutamiseks jääb kasutusõigus Saku Majale.

Sidevarustus

Sidevarustus planeerimise aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 27004219.

Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asub Telia kaablikaev 16643, millega on ühenduses Uueoti kinnistu piirini rajatud kaablikaev. Planeeringus on kavandatud sidekanalisatsiooni rajamine, mis ühendatakse Uueoti kinnistu piirini oleva kaablikaeviga. Planeeritud kinnistutele on kavandatud individuaalsed sidekanalisatsiooni liitumispunktid, mis asuvad planeeritud pos nr. 14, 15, 16, 17 ja 18 kruntidele.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus on lahendatud gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Adven eesti AS tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 12.09.2016. Planeeritud küttegaasivarustus on lahendatud Jälgimäe tee (72703:001:0333) kinnistul asuvast B-kategooria gaasitorustikust. Planeeritud äri- ja tootmismaa ning ärimaa kruntide jaoks on kavandatud gaasitorustik alates olemasolevast Saue linna territooriumil paiknevast gaasitorustikust Jälgimäe teelt risti Tallinn-Pärnu-Ikla maantee alt läbi, edasi pikki Mõisavahe teed ja detailplaneeringus planeeritud teede kinnistuid pos nr. 14, 15, 16, 17 ja 18 kuni kõikide kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide piirideni. Planeeritud pos nr. 14 krundi ida-kagu poolsele piirile on gaasitorustikule kavandatud pimeots. Kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide jaoks on gaasitorustikule kavandatud liitumispunktideni maakraanid.

Gaasitorustike läbimõõdud, materjal ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Gaasitrassi ühenduskoridor läbi riigi maantee on põhimõtteline ning täpsustub järgmises

projekteerimise staadiumis, mille käigus Transpordiamet esitab ka täpsemad lähtetingimused Saue linna poolse perspektiivse mahasõiduga arvestamiseks.

Alternatiivlahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale;
- katuse tüüp: lamekatuse- või kaldkatuse, katuse kaldeks on lubatud 0-20°;
- hoone suurim lubatav korruselisus 2;
- hoone suurim lubatav kõrgus 16 meetrit;
- piirete lubatud kõrgus kuni 2 meetrit. Piirdeaiad on lubatud rajada äri- ja tootmismaa ning ärimaa kruntide piiridesse. Piirdeid ei ole lubatud rajada kraavi eesvoolu kaitsevööndisse ning rohekoridori. Plankaedade püstitamine on keelatud.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud haljastusprojekt tänavamaale ning kruntidele. Kruntide väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Kaitsehaljastus kavandada piisavalt tihe, kasutades erinevaid piirkonnale sobivaid puu- ja põõsa liike (suve- ja igihaljaid). Uue haljastuse rajamisel tuleb tagada tänavahaljastusele vajalik kasvuruum lähtetasemel „hea“. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonetest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.
- Uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- Kõik planeeringu koosseisus kavandatud riigi maanteega ristuvad tehnovõrgud, tuleb projekteerida ja ehitada kinnisel meetodil;
- Kõik arendusalaga seotud projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet;
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale vastava etapi hoone ehitusloa väljastamist;
- Müra ja saastetundlike objekte detailplaneeringu alale ei kavandata ning äri- ja tootmishoonete jaoks maantee müratõkkerajatisi ei ole vaja kavandada. Samas tuleb arvestada maanteest põhjustatud müraga ning hoonete projekteerimisel on soovitatav järgida järgmisi põhimõtteid:
 - Eesti standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" kohaselt tuleb planeeringuala äri- ja tootmishoonete maantee poolse külje välispiire projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 35$ dB;
 - Sisehoovi poolsete ruumide välispiire peab olema ühisisolatsiooniga $R'w+Ctr \geq 30$ dB.
 - $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi

vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul;

- Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
- Siseruumide müratase ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42 § 6 kehtestatud liikluse müra normtasemeid büroohoones. Müravastaste meetmete rakendamisel tuleb rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

7. Tuleohutuse tagamine

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

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse tuletõrjeveemahutite baasil eraldi iga kinnistu põhiselt järgmises projekteerimise staadiumis. Lahendus kooskõlastatakse täiendavalt Päästeametis.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud äri- ja tootmismaa ning ärimaa sihtotstarbega krundid (pos nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13) tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed kogutakse kokku

sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

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

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

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

Seoses piiratud põhjaveevaruga ei ole lubatud rajada suurt veekulu nõudvat äri- ja tootmistegevust.

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdumiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Kavandatud äri- ja tootmismaa ning ärimaa krundi (pos nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13) on lubatud piirata piirdeaiaga.

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

10. Servituutide vajadus

Kehtivad kitsendused:

- Saku valla üldplaneeringu kohaselt läbib planeeritud pos nr 1, 2, 19 ja 21 krunte rohekoridor, mis on siduselement rohevõrgustiku tuumalade vahel;
- planeeritud pos nr 1, 2, 11 ja 12 krunte läbib Aiandi (K-1, K-2, K-3) eesvoolu kraav maaparandussüsteem (4109450010690002). Eesvoolukraavi veekaitsevööndi ulatus on mõlemal kaldal 1m ja eesvoolukraavi kaitsevööndi ulatus on tiheasustusosal mõlemal kaldal 7 meetrit;
- planeeritud pos nr 7 krundile ulatub Topi 4 eesvoolu kraav (41094500106900011M), mille veekaitsevööndi ulatus on mõlemal kaldal 1m ja eesvoolu kaitsevööndi ulatus on tiheasustusosal mõlemal kaldal 7 meetrit;
- pos nr 11 ja 12 kruntidele ulatub puurkaevu (24423) sanitaarkaitseala 50 m;
- pos nr 2, 4, 5, 6 ja 17 krundid jäävad Tallinn-Pärnu-Ikla manatee kaitsevööndisse 50 m.

Detailplaneering teeb ettepaneku seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- Tuuleveski (71801:003:0008) kinnistule seatakse servituudiala plan. gaasitrassi rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole trassi telgjoonest);
- Saue valla Laagri alevikus Jälgimäe tee 2 (72703:001:2090) kinnistule seatakse servituudiala plan. gaasitrassi rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole trassi telgjoonest);
- Pos 4 krundile seatakse servituudiala plan. sidekaabli rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole kaabli telgjoonest);
- Pos 6 krundile seatakse servituudiala plan. reovee survetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);
- Pos 7 krundile seatakse servituudiala plan. veetorustiku ja reoveekanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);
- Lepiku (71801:001:1671) kinnistule seatakse servituudiala plan. veetoru rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);
- Kirsi (71801:003:0720) kinnistule ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ($r=20m$);
- Saue valla Laagri alevikus Teeveere (72703:001:0920) kinnistule seatakse servituudiala plan. reovee survetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku teljest);
- Saue valla Laagri alevikus 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 (72703:001:0606) kinnistule seatakse servituudiala plan. reovee survetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku teljest).
- Saue valla Laagri alevikus 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 (72703:001:0606) kinnistule seatakse servituudiala plan. gaasitrassi rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole trassi telgjoonest);
- Saue valla Laagri alevikus 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 (72703:001:0606) seatakse servituudiala plan. sidekaabli rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole kaabli telgjoonest);
- Pos nr 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11 ja 12 kruntidele seatakse servituudiala olemasoleva ja plan. kraavi rajamiseks ja hooldamiseks Aktsiaselts Saku Majale;
- Pos 1, 2, 11 ja 12 kruntidele seatakse servituudiala perspektiivse sademeveekanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);
- Pos nr 11 krundile on määratud juurdepääsuservituudi vajadus Saviaugu (71801:003:1040) igakordse omaniku kasuks $79m^2$ ulatuses;
- Pos nr 7 krundile on määratud juurdepääsuservituudi vajadus detailplaneeringus väljajäävale Metsaääre (71801:003:1021) kinnistu osa igakordse omaniku kasuks ca $519m^2$ ulatuses.

-

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

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

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas teatud etappe saab teha ka paralleelselt ning ka ala ise saab välja arendada osade kaupa, kuid hoonetele väljastatavate kasutuslubade eeltingimuseks on teede- ja trasside kasutusload

Teede ja tehovõrkude väljaehitamine on arendaja kohustus.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

III LISAD

1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
3. AS Saku Maja tehnilised tingimused
4. Adven Eesti AS tehnilised tingimused

IV JOONISED

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

V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr	Koostööd teinud organisatsioon	Koostöö tegija arvamus	Arvamuse nr	Planeerija kommentaarid
1	Telia Eesti AS 25.03.2020 Volitatud esindaja Arvo Sepp	Projekti kooskõlastus nr 33577047	Lisa 1.1	
2	Adven Eesti AS 18.03.2020 Haven Männimäe	Kooskõlastus nr AD-2020-03-27	Lisa 2.1	
3	Elektrilevi OÜ 19.03.2020 Marge Kasenurm	Projekti kooskõlastus nr 1761095883 Kooskõlastatud tingimustel: -tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; -tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega	Lisa 3.1	Esitatud tingimused täita ehitusprojektis
4.1	Saku Vallavalitsus Silver Riisalo 14.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Põhimõtteliselt nõustume lahendusega. - Mõningad tähelepanekud, planeeringu menetlemisel võib neid tulla lisaks: - Laiendada planeeringuala Tallinn-Pärnu mnt selliselt, et planeeritav ristmik ulatub ala sisse. - Teha koostööd vee-ettevõtjatega (Saku Maja AS), et tagada vee- ja kanalisatsioonivarustus. Praegune näidatud lahendus ei ole kooskõlas Saku valla ÜVK arengukavaga, aga kui vee-ettevõtja 	Lisa 4.1.1	<p>Tingimuste ja seisukohtadega arvestatud.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planeeringuala on laiendatud ning täiendavalt omandatud Uueoti kinnistu ristmiku kavandamiseks antud alale - Koostööd on tehtud vee ettevõtjatega Saku Maja AS ja AS Tallinna Vesi, ning on täpsustatud ja optimeeritud ÜVK

		<p>tingimustega/seisukohaga lahendus on kooskõlas, on võimalik edasi minna.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Säilitada kraavid, kraave mitte torustada. - Vastavalt ÜP peab tagama tootmismaa ning elamumaa vahele vähemalt 50m laiuse puhverala (kaitsehaljastus). Arvestades, et häiringut tulete tekkitama teie, siis teie kinnistute servas oleks min 25 m laiune haljaspuhver, võimalik et laiem. Lisaks, kui on oht suurele mürale (sh suurveosed vms), siis on võimalik lisaks mürasein. Edasise menetlemise küsimus. - Peaks esitama piirkonna laiem liikluskorraldus (võimalik et ka perspektiivne) – tuleb vältida veokite liiklemist nt Mõisavahe teel. Kõik olulised suunad peavad olema mõistlikult kaetud. - Planeerida kergliiklustee laiuseks min/ca 2,5 m, ennekõike Mõisavahe tee. - Krundi jaotuse kohta praegu seisukohta võtta ei sooviks, enne tuleks tagada puhverhaljastus jm. Kuidas ruumi jagub. - Sooviks tagasisidet, et koostööd Transpordiametiga oleks tehtud, samuti VK ettevõtetega. - Alale tuleks lisaks sobivasse kohta ette näha täiendavat kõrghaljastust, et tervikruumi (maantee, planeeringuala jne) liigendada ja vältida täiendavalt ulatusliku “lageda maa” planeerimist. Lisaks autodele peavad saama seal mõistlikult liigeda ka inimesed, jalgrattad jm kergliiklus. 		<p>järgset liitumispunkti surveanalüüsiga</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haljastus lahendatakse eraldi haljastusprojektiga järgmises projekteerimise staadiumis - Kergliiklustee on kavandatud eelkõige Mõisavahe tee äärde ja kõnniteed sisete äärde, mis vastab ka üldplaneeringu põhimõtetele, kus II kategooria kergliiklustee ühendab Jälgimäe ja Saue asumeid
4.2	Saku Vallavalitsus Silver Riisalo	1. Planeeringu nimi. Siin loetelus puudub Uueoti (71801:003:0034), mis on praeguse planeeringuala sees.	Lisa 4.2.1	1. Täiendus tehtud 2. Täpsustatud seletuskirja sõnastust, vt. seletuskirja p. 3.

<p>17.03.2021</p>	<p>2. Seletuskiri p.3. lähimad detailplaneeringud. Uueoti ja Tuuleveski detailplaneering ei ole kehtestatud, seetõttu ei saa ka öelda, et on määratud hoonestusala ja ehitusõigus. Korrigeerida sõnastust.</p> <p>3. Seletuskiri p.3.1. Tuua välja korralduse nr ja kuupäev, millega loetletud kinnistute DP algatati. Kuna DP ala laiendatakse Uueoti kinnistuga, samas Uueoti DP on varasemalt algatatud ja tegevus on pooleli, siis tuleb selle kohta samuti kirjutada, mis ja kuidas edasi toimub, mis saab eelmisest menetlusest.</p> <p>4. Seletuskiri p.4.1. kirjutatud on, et osa planeeritud alast asub <i>haljaasustusega alal</i>. Palun korrigeerida sõnastust.</p> <p>5. Seletuskiri p.4.2 ja põhijoonis. Kruntide ehitusõiguse tabelis pos 16, krundi suurus, ehitisealune pind ja hoonete arv ei ole loogilised ning samas on näitajad vastuolus p.4.2. esimeses lõigus kirjutatuga. Palun kontrollida andmeid, vastuolud likvideerida. Ühtlasi kaaluda maksimaalse ehitisealuse pinna suurendamist, sest ainult 14 m2 võib osutada mitte piisavaks ja millega üldse saab põhjendatud sellel krundil nii väike täisehituse %, samas suurematel on see arv 40%.</p> <p>6. Seletuskiri p.4.1 ja p.4.2. mitmel korral on rõhutatult välja toodud: Äri- ja tootmismaa krundi osakaal 84% ja transpordimaa osakaal 16% planeeritud alast. Transpordimaa krundid on otstarbeliste kruntide teenindav infrastruktuur ning nende alla jäävad alasi ei arvestata osakaalu näitamisel. Antud juhul on planeeritud ala 100 % üldplaneeringus ette nähtud juhtotstarbega.</p> <p>7. Kruntide ehitusõiguse (seletuskirja 4.2 ja põhijoonisel) tabelites: kas korruselisust ei võiks anda kuni 3, sest kui tootmise ja äripindade juurde rajatakse nõ kontoriblokk, siis see mahuks etteantud kõrgusel olema ka kolmekordne, vähemalt osaliselt.</p> <p>8. Kruntide ehitusõiguse (seletuskirja 4.2 ja põhijoonisel) tabelites: väga konkreetsed jaotused maa sihtotstarbele, osakaalule ja brutopinnale. Soovitavalt ma annaksin pigem sihtotstarbelise jaotuse kõikjal ette A 50% ja T</p>		<p>3. Lisatud Seletuskirja p. 3.1 detailplaneeringu algatamise korraldus. Lisatud selgitus Tuuleveski ja Uueoti detailplaneeringu kohta.</p> <p>4. Parandatud</p> <p>5. Tabelit on parandatud ja pos nr 16 ehitisealust pinda on suurendatud.</p> <p>6. Seletuskirja p. 4.1 on parandatud</p> <p>7. DP materjale on täiendatud</p> <p>8. Lisatud 3 korrust ja hoonete kõrguseks on määratud kuni 16m. Lisatud lause: Ehitusprojekti koostamisel määratakse hoonete kasutusotstarbed ning sellest lähtuvalt täpsustatakse maakasutuse sihtotstarbe osakaal, vt. seletuskiri 4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused ja põhijoonis. Brutopindade alusel saab teha parkimise kontrollarvutusi ning see on ka üks maksimaalset võimalikku ehitusõigust selgemalt väljendav arv.</p> <p>9. Tabelit on parandatud ja pos nr 16 ehitisealust pinda on suurendatud.</p> <p>10. Lisatud veergude nimed. Eelkõige on need esitatud tabeli vormis, et vastata Transpordiameti kirjas viidatud nõuetele. Detailplaneeringu lisadena esitame ka vastavad kõrgema astme üld- ja teemaplaneeringud. Valdavalt on tegemist teed, - kergliiklusteed, tunnelit tähistava tähistuse ning</p>
-------------------	--	--	---

		<p>50% ning brutopinna veeru jätaaksin välja.</p> <p>9. Kruntide ehitusõiguse (seletuskirja 4.2 ja põhijoonisel) tabelites: annaksin krundile pos 16 ehitusõiguse kuni 20 m² ehitisealusele pinnale kõrgusega kuni 5 m. Seletuskirja tabelis antud hoonete arv 2 ja korruselisus 2 – viia vastavuse põhijoonisel esitatuga vastavalt 1 ja 1.</p> <p>10. Seletuskiri p.4.3. tabel olulisemad aspektid liikluslahenduse koostamisel ning üld- ja teemaplaneeringutele vastavuse osas. Ei ole arusaadav, mida siin võrreldakse või näidatakse. Nt rida algusega Harju maakonnaplaneering 2030+ – kirjutatud on, et <i>Üldplaneering näeb ette...</i> Siia peaks olema ikka kirjutatud, mida Harju maakonnaplaneering ette nägi ja koostatava detailplaneeringu vastavust sellele. Maakonnaplaneering ei ole üldplaneering. Sarnaselt viited üldplaneeringule DP arvestamisega. Kuna tabelil puudub päises selgitus lahtrite kohta, jääb arusaamatuks, millega siin tegelikult võrreldakse.</p> <p>11. Kas seletuskirja 4.3 väide, et „riigitee ääres on parkimine keelatud“ on asjakohane? See võib jätta mulje, et riigitee kaitsevööndis on parkimine keelatud. Põhijoonisel ei ole samuti tähistatud parkimise võimalusi. Samas, kui krunt ise ulatub riigitee kaitsevööndisse, siis minu meelest parkimise (mis on hoonestusega võrreldes väga madal) keelamine seal ei ole põhjendatud. Ehk peaks selgemalt sõnastama. Tuleks tänavakaitsevöönd määratleda ka sisetänavale.</p> <p>12. Seletuskiri 4.4 (või p 6.2) – Lisada nõue, et ehitusprojekti koosseisu koostatakse tänavamaale, elamute poolsele kaitsehaljastusele ning soovitatavalt kõigile kruntidele haljastus- (maastikuarhitektuurne-) projekt. Vajadusel täiendada nõuetega projekteerijale (nt volitatud maastikuarhitekt, tase 7 vms).</p> <p>13. Seletuskiri p.5. „... kruntide jaoks on kavandatud gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Jälgimäe teelt risti Tallinn-Pärnu-Ikla teega, edasi pikki Mõisavahe teed ja ... Lõik „risti Tallinn-Pärnu-Ikla teega“ on segadust tekitav. Palun lisage juurde täpsustus, et Saue linnas, sest Mõisavahe tee algab</p>		<p>tingmäärgiga. Selle planeeringu käigus on kõik vastavad tähistused, tingmäärgid ja seletused üle kontrollitud ning tulemused ka tabelina toodud.</p> <p>11. Seletuskirja 4.3 lisatud väide on asjakohane - nõue riigitee ääres oleva parkimiskeelu kohta tuleb Transpordiametilt. Saatsime täpsustava kirja Transpordiametile ja nende poolt täpsustati, et : „See on tüüp nõue, et planeerimise etapis teavitame võimalikult vara, et arendamisel tuleb ette näha arendusele kohased parklad oma kinnistul. Mõeldud on riigitee konteksti ja kui kogujatee jääb riigiteeks, siis üldjuhul nõue laieneb ka sellele.</p> <p>12. Nõue lisatud seletuskirja p. 6.2.</p> <p>13. Sõnastust on täpsustatud.</p> <p>14. Täpsustatud piirete kõrgust ja rajamise lubatud asukohta seletuskirjas ja põhijoonisel.</p> <p>15. Täpsustatud sõnastust p. 6.2.</p> <p>16. Antud lahendus on koostatud koostöös Saku Majaga. Piirkonnas ei ole veesurve piisav hüdrantide paigaldamiseks. Tuletõrje veevarustus on lahendatud veemahutite baasil, vt. seletuskiri p. 7 Tuleohutuse tagamise.</p>
--	--	--	--	---

	<p>idast Jälgimäe teelt, mis on Saku vallas, muidu on segadust tekitav.</p> <p>14. Olulisemates arhitektuurinõuetes (seletuskiri 6.1 ja põhijoonis): piirete kõrguseks lubada kuni 2 m ja mitte lisada lauset, et piire on lubatud rajada äri- ja tootmismaa kruntide piiridele, mis justkui ei lubaks krundisisesid eraldi piirdeaedu. Pigem kirjutada, et piirdeaiaid tuleb rajada kruntide piiridesse.</p> <p>15. Seletuskiri p.6.2. Ehitusprojekti staadiumiteks on eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt. Palun selgitada, mis need tehnilised projektid on.</p> <p>16. Seletuskiri p.7. kirjutatud on: Tuletõrje veevarustus lahendatakse tuletõrjeveemahutite baasil eraldi iga kinnistu põhiselt järgmises projekteerimise staadiumis. Kui on selline lahendus, siis tuleb näidata ka krundil hoone ja mahuti võimalik paigutus, mis näitaks, et selline asi on võimalik teostada. Mahutil on ju omad nõuded, nagu nt kaugus põlevast objektist jne. Miks ei nähta ette hüdrante.</p> <p>17. Lisada seletuskirja keskkonnakaitse peatükki nõue, et Seoses piiratud põhjaveevaruga ei ole võimalik ette näha suurt veekulu nõudvat äri- ja tootmismahuti.</p> <p>18. Seletuskiri p.10. Kui on tegemist väljaspool Saku valda ja Jälgimäe küla olevate objektidega, siis palun lisada sinna täis aadress, sest Saku vallas on olemas Jälgimäe tee.</p> <p>19. Ei leidnud Põllumajandus- ja Toiduameti koostööst. Lisatud meilivahetus on koostöö tegemine, mitte ametlik koostööst.</p> <p>20. Ei leidnud Saku maja koostööst.</p> <p>21. Soovituslik detailplaneeringu elluviimise tegevuskava, võib muuta vastavalt olukorrale:</p> <p>I etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks;</p>		<p>Detailplaneeringus on keeruline näidata mahuti asukohta – mahuti ja hoone vahel peab olema nõutud kuja, see tähendab et hoonestusala sinna kavandada ei tohi. Kui ehitusprojekti on hoonestusala lahendus teistsugune ja seda see kindlasti on, siis see lahendus ei tööta. Mõistlik on mahuti täpne asukoht määrata ehitusprojekti.</p> <p>Seletuskirja on lisatud lause: lahendus kooskõlastatakse täiendavalt Päästeametis.</p> <p>17. Nõue lisatud p.8.</p> <p>18. Saue valda jäävatele objektidele on lisatud täis aadress.</p> <p>19. Planeeriija teeb riigi ametitega koostööd, kooskõlastuse küsib kohalik omavalitsus</p> <p>20. Saku Maja positiivne koostöökirja on olemas, oodatakse et vald esitaks detailplaneeringu kooskõlastamiseks.</p> <p>21. Soovituslik elluviimise tegevuskava on lisatud seletuskirja.</p> <p>22. Tugiplaan lisatud</p> <p>23. Täiendatud põhijoonist kaitsehaljastusega ja seletuskirja p. 4,4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.</p> <p>24. Täpsustatud hoonestusõigust, vt. põhijoonis. Täpsustatud piirdeaedade</p>
--	--	--	--

	<p>II etapp – vajalike servituutide seadmine;</p> <p>III etapp – tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;</p> <p>IV etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks;</p> <p>V etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks; planeeritud tehnovõrkude ehitamine, kasutusloa saamine; tänava-, kaitsehaljastuse rajamine</p> <p>VI etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;</p> <p>VII etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.</p> <p>22. Ei leidnud tugiplaani.</p> <p>23. Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on kaitsehaljastuse laius minimaalselt 50 meetrit. Kruntide planeerimisel arvestada üldplaneeringu nõudega.</p> <p>24. Kruntide paaridel 1 ja 2 ning 11 ja 12 läheb läbi olemasolev kraav. Nendel kruntidel on näidatud hoonestusõigus ka eesvoolu kraavi peale. Siin on vastupidiselt vaja näidata kuhu tohib piirdeaeda rajada. Isegi juhul, kui kraav pannakse torusse, jääb sellel torul ikkagi kaitsevöönd, kuigi mitte enam nii lai kui kraavina.</p> <p>25. Näha ette kruntidele, üldplaneeringukohasele kaitsehaljastusele kavandatavale maale, tänavamaale ja planeeringuala maanteepoolsesse serva arvestataval hulgal kõrghaljastust. Tagada puudele kasvutingimused.</p> <p>26. Esitada teede ristlõiked, näitamaks kas ja kuidas kõik vajalik ära mahub.</p> <p>27. Tehnovõrkude joonisel on öeldud, et võimalik on kraavi asendamine sadeveekanalisatsiooni torustikuga. Tegu on maaparandussüsteemi eesvoolu</p>		<p>rajamise nõudeid, vt. põhijoonis ja seletuskiri olulisemad arhitektuurinõuded.</p> <p>25. Maanteepoolsesse serva, planeeritud tänavamaa äärde, puhveralale ja rohekoridori on näidatud kavandatud kaitsehaljastus. Lisatud nõuded puude kasvutingimuste kohta, vt. seletuskirja p. 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.</p> <p>26. Lisatud teede ristlõige, vt. Tehnovõrkude koondplaan.</p> <p>27. Kraav asendatakse sadeveekanalisatsiooni torustikuga erandjuhul ja kooskõlastatakse Põllumajandus- ja Toiduameti loal, täpsustav tekst on lisatud seletuskirja p.5 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.</p> <p>28. Lisatud eesvoolu veekaitsevöönd</p> <p>29. Lisatud märkus, vt. seletuskirja p. 5 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.</p> <p>30. Menetluse mõttes soovitakse, et vald esitaks planeeringu kooskõlastamiseks ning seejärel teeb Saku Maja ka oma menetlustoiminguid.</p> <p>31. Vt. seletuskirja p. 5 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus. Transpordimaale rajatav sadevee torustik antakse üle Saku Majale. Ärimaa kinnistutele jääva kraavi või perspektiivse eesvoolu toru</p>
--	--	--	--

		<p>kraaviga. Seega see saab toimuda vaid rangelt Põllumajandus- ja Toiduameti loal. Ei soovita sademevee asendamist toruga.</p> <p>28. Joonistel kajastada ka eesvoolu veekaitsevööndit (1 m mõlemale poole).</p> <p>29. Sademevee kraavi juhtimisel tuleb vesi eelnevalt puhastada õli- ja liivapüüduris, mõistlik on, et püüdurid nähakse ette igale krundile, mitte ainult enne kraavi juhtimist.</p> <p>30. Kanalisatsiooni lahendusele ei leia ASI Tallinna Vesi kooskõlastust ega nende tehnilisi tingimusi.</p> <p>31. Märkida, kes jääb seda sademeveesüsteemi opereerima ja vajadusel veeloa kohustusi täidab?</p> <p>32. Küsimus, miks osa planeeritavatest trassidest (või isegi osa trassist) on servituudi vajadusega, aga osa ei ole.</p>		<p>kasutamiseks on seatud kasutamiseõigus Saku Majale.</p> <p>32. Täpsustatud servituute. Servituute ei ole seatud planeeritud transpordimaa kruntidele, Olemasolevale transpordimaa krundile on seatud servituut vastavalt Transpordiameti nõudele</p>
4.3	<p>Saku Vallavalitsus 04.05.2021 Silver Riisalo</p>	<p>1. Eemaldada seletuskirja elluviimise tegevuskava juurest lause, mille kohaselt võib tegevuskava muuta vastavalt olukorrale. Tegevuskava lepitaks kokku planeerimise protsessis, selle hilisem mistahes muutmine ei ole kohane.</p> <p>2. Kavandada pos 15 asuva teemaa ja Mõisavahe tee ristumisel ringristmik, millel on võimalik suurte autode ümberpööramine jms. Väljaehitamise kohustus on arendajal.</p> <p>3. Juhime tähelepanu, et sadeveetorustiku asendamine kraaviga ei ole hea lahendus, säilitada võimalusel olemasolevad kraavid.</p> <p>4. Ehitusprojekti koosseisus koostatava haljastus- (maastikuarhitektuurse-) projektiga näha ette haljastust (soovitavalt kõrghaljastust) tänavamaale. Trassidega koormatud</p>	Lisa 4.3.1	Detailplaneeringu materjale on täiendatud

		alal ei ole haljastamine võimalik. Muuta või täpsustada lahendust.		
4.4	Saku Vallavalitsus 09.06.2021 nr7-1/23-6 Karmen Kase	<p>Terviktekst, vt lisa 4.4.1</p> <p>Eemaldada seletuskirjast märge, et tegevuskava on põhimõtteline ja et teatud tegevuskava etappe saab ka paralleelselt teha.</p> <p>Jääb arusaamatuks, miks on kavandatud Mõisavahe tee ringristmiku neljas väljasõit (Pos 21), kui praegune Mõisavahe tee ristumine Tallinn-Pärnu-Ikla teega kinni pannakse. Pikendada tuleks krundil Pos 20 sõidutee krundi lõpuni ning lisada perspektiivne kõnnitee Mõisavahe tee äärde.</p> <p>Planeeritud ringristmik kavandada natuke suuremana, kuna praeguse lahendusega on sõiduautodele liikumiseks ja manööverdamiseks avaramad võimalused kui rekkale ning teistele suurematele autodele.</p> <p>Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on ette nähtud tootmismaa ja elumumaa vahele kaitsehaljastuse laius minimaalselt 50 meetrit.</p> <p>Lisada seletuskirja ja põhijoonisele, et piirdeaedu rohekoridori rajada ei ole lubatud</p> <p>Telia kooskõlastus kehtis kuni 24.03.2021.</p>	Lisa 4.4.1	Detailplaneeringu lahendust on täiendatud vt p 12
4.5	Saku Vallavalitsus 07.07.2021 nr 7-1/23-8 Karmen Kase	<p>Seletuskiri 2.1. Saku valla ehitusmäärus ei kehti. Asendada see Saku Vallavolikogu määrusega 18.05.2017 nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas”.</p> <p><input type="checkbox"/> Perspektiivset kõnniteed pole põhijoonisel näidatud. Seletuskirja 4.3 punktis on tabel üld- ja teemaplaneeringus ja maakonnaplaneeringus toodud põhimõtetega ning esimeses punktis on samuti kirjas, et üldplaneering näeb ette kergliiklusteed Mõisavahe tee äärde.</p> <p><input type="checkbox"/> Seletuskirja 4.1 punkti lisada rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste juurde ka nõue, et rohevõrgustikku ei tohi rajada piirdeid.</p>	Lisa 4.5.1	Detailplaneeringut on täiendatud vt lisa 4.5.2

		<p><input type="checkbox"/> Seletuskirjas on viidatud, et riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet. Mitmel pool veel on viidatud Transpordiametile. Alates 01.01.2021 on Transpordiamet ümber nimetatud Transpordiametiks.</p> <p><input type="checkbox"/> ASTV esindaja Margus Koor palus täita vee-ettevõtjal tehniliste tingimuste avalduse liitumistingimuste saamiseks. See tuli AS Saku Maja juhatuse liikmel allkirjastada ning saata taotlus ASTV-le. Kas nüüdseks on tehniliste tingimuste taotlus esitatud?</p> <p><input type="checkbox"/> Detailplaneeringu algatamisel väljastatud lähteseisukohtade punktis 4.17 on soovitud, et detailplaneeringus esitataks vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.</p>		
5	<p>Maaomanikud</p> <p>Metsaääre, ATM Haldus OÜ, Arvo Ojaperv -13.01.2021</p> <p>Teeääre, OÜ Estrex Tõnis Luik – 14.01.2021</p> <p>Toominga, Uueoti, Kүүnimäe Polaria OÜ Erki Vall – 13.01.2021</p>	Lahendusega nõus	Lisa 5.1	
6	<p>Transpordiamet</p> <p>(endine Transpordiamet)</p> <p>Merike Joonsaar –</p>	Riigitee osas. Selleks et lahenduse sobivust oleks võimalik hinnata, tuleb teedeinseneri pädevusega projekterijal joonisele kanda kavandatava ristumiskoha kõik mõõdud (sh kiirusmuuteradade sirge osa + kiiluosa, rampide raadiused), projektkiirus, kaugus eritasandilisest Kanama liiklussõlmest jms. Samuti palun lisada liikluslahendust selgitav tekstiline	Lisa 6.1	Tingimused täidetud ja vastavad selgitused seletuskirja lisatud

	19.11.2019	<p>osa sh teedeinseneri kinnitus, et lahendus vastab teede projekteerimise normidele.</p> <p>Mõisavahe tee ristimiku asukoha muutmise korral tuleb koostada planeeringutest ja nende lähialast ühtset teedevõrku kajastav (näiteks kontaktvööndi plaanile), kus saab veenduda, et Via Baltica teemaplaneeringu järgsed teede ühendused on säilitatud/tagatud.</p> <p>Kohaliku teedevõrgu osas. Kuna on tehtud ettepanek Mõisavahe tee ristumiskoha asukoha muutmiseks, tuleb vallaga selgitada, kas tegemist on üldplaneeringut muutva DP-ga.</p> <p>Mõisavahe tee kinnistute vahelise lõigu osas tuleb selguse saamiseks kindlasti vallaga suhelda. Milline on Mõisavahe tee funktsioon? Sellest oleneb tee geomeetria, st tagatud on tee sujuvus.</p> <p>Kaasata teedeinsener.</p> <p>Selgitamist vajab, mille alusel on riigitee äärde kavandatud kergliiklustee</p>		
	<p>Transpordiamet (endine Transpordiamet) Merike Joonsaar – e- kirjad 2019-2020</p>	<p>Toon välja mõned olulisemad juurdepääsuteega seotud teemad, mis vajavad detailplaneeringus lahendamist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menetluses olevas Uueoti ja Tuuleveski detailplaneeringus ei ole lahendatud vastuolu kavandatava juurdepääsutee (Mõisavahe tee) asukoha ning Harjumaa teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ samale asukohale määratud rohekoridori asukoha vahel. Kuna rohekoridori asukoht on määratud loomade reaalse liikumise põhjal, siis seda muuta ei saa. Seetõttu on Transpordiamet teinud 2016 a Uueoti ja Tuuleveski DP koostajale ettepaneku nihutada juurdepääsutee asukohta, st juurdepääsutee ei jää Mõisavahe tee praegusesse asukohta. Senini ei ole planeeringu muudetud lahendust meile 	Lisa 6.2	<p>Tingimused täidetud</p> <p>Asjast huvitatud isikud on omandanud Uueoti kinnistu, mis võimaldas juurdepääsu tee nihutada rohekoridorist välja</p> <p>Teede lahendus on kooskõlastatud kõigi kinnistute omanikega</p>

		<p>esitatud ja seega on juurdepääsutee asukoht endiselt selgusetu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lisaks juurdepääsutee asukoha väljaselgitamisele tuleb detailplaneeringutega ära määrata juurepääsutee ruumivajadus ning lahendada maaküsimus, st tuleb moodustada teemaa krunt (transpordimaa sihtotstarbega kinnistu), sest teed ei saa hakata ehitama nõ võõrastele kinnistutele. 		
<p>Transpordiamet (endine Transpordiamet) Merike Joonsaar 20.06.2016 nr 15- 2/16-00032/408</p>	<p>Seisukohad planeeringu koostamiseks</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planeeritav ala külgneb riigiteega 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla, km 16,57-17,21. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul. 2. Planeeringus käsitleda Ehs §71 lg 2 kohast tee kaitsevööndit. Tee kaitsevööndisse hoonestust mitte kavandada. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused sh hoonestusala, parkla jms kaugus riigitee sõidutee katte servast. 3. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi. 4. PlanS § 126 lg 1 p7 sätestab, et planeeringu koosseisus tuleb määrata detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtted. Liikluslahenduse koostamisel tuleb lähtuda teemaplaneeringus „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ kavandatust, so liitumine põhimaanteega parempöõretega sisse ja välja ning kogujateede võrk. Ruumivajaduse hindamiseks näha ette põhimaanteel normidekohased kiirusmuuterajad ja mahasõidurambid. Koostada põhimaantee osas ristlõige. 5. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu ning arvestada sellega liikluslahenduse koostamisel. 	<p>Lisa 6.3</p>	<p>Tingimused täidetud</p>	

	<p>6. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7 ja tabel 2.14.</p> <p>7. Planeeringuga käsitleda jalgratta- ja jalgteega seonduvat lähtudes Harjumaa kergliiklustee teemaplaneeringust. Tagada liikumisvõimaluse jätkuvuse väljaspool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb lähtuda nõutavast vaeriba laiusest vt Normide tabel 7.5. Maavajaduse hindamiseks kanda planeeritav jalg- ja jalgrattatee tunnel joonistele lähtudes varemprojekteeritud analoogsetest jalg- ja jalgrattatee tunnelitest.</p> <p>8. Parkimine lahendada oma kinnistul ja lisada seletuskirja, et riigitee ääres on parkimine keelatud. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata ning vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.04.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning detailplaneeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.</p> <p>10. Planeeringu koostamisel peab arvestama, et antud asukohas on</p>		
--	--	--	--

		<p>Harjumaa teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratud rohekoridor ning selles toimub ka reaalne loomade liikumine. Riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla avaldab juba täna olulist mõju Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud ja Saku valla ÜP-ga täpsustatud rohekoridorile ning selle toimivusele. Täiendav koormuse lisamine sellele ilma leevendavate meetmete rakendamiseta läheb vastuollu kehtivate planeeringutega. Seetõttu tuleks planeeringuala piire korrigeerida ning rohekoridor sellest täies mahus välja jätta. Mõjud rohevõrgustikule ei piirdu üksnes hoonete paiknemisega, vaid ka piirdeaedade, parklate rajamise ning muu aktiivse tegevusega. Planeeringu lahendus ei tohi halvendada rohekoridori toimivust määratud asukohas, sõltumata sellest, kas Transpordiamet kunagi leevendab seal olukorda erirajatistega (leevendusmeetmetega) või mitte.</p> <p>11. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse teemaaga ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.</p> <p>12. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide ning kraavide läbilaskevõime ja riigitee muldkeha niiskusele. Selleks tuleb hinnata arendusestevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.</p> <p>13. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes</p>		
--	--	---	--	--

		<p>hoone ehitusloa väljastamist.</p> <p>14. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).</p> <p>15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.</p> <p>16. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu sh sademeveesüsteemid, liikluslahendused peab jääma planeeringuala sisse.</p> <p>17. Planeering kooskõlastada Transpordiametiga juhitudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).</p> <p>18. Käesolevad seisukohad kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad.</p>		
	<p>Transpordiamet Hans Keskrand 16.02.2021</p>	<p>Võtan lühikese kirjaga kokku reedel räägitu. Detailplaneeringus vajavad parandamist veel järgnevad punktid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mõisavahe tee ristumiskoht näidata planeeringus likvideeritavana. - Juurdepääs Tuuleveski maaüksusele näidata Mõisavahe tee kaudu. Tuuleveski maaüksuselt kaob juurdepääs põhimaanteelt 	<p>Lisa 6.4</p>	<p>Tingimused täidetud</p>

		<p>ära.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Palume planeeringu seletuskirjas tuua välja et juurdepääsu lahendus (kiirendus- ja aeglustusrajad ja maha- ja pealesõidud) on põhimõtteline ning täpsed nõuded väljastab Transpordiamet projekteerimistingimustega. - Planeeringu seletuskirjas panna paika planeeringu elluviimise ajakava. Sh arvestada, et teed tuleb välja ehitada ja vajaliku juurdepääsud tagada enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist. - Gaasitrassi riigiteega paralleelselt jooksev osa tuleb viia välja riigitee aluselt maalt. Kas riigitee alusel maal paikneb gaasitrass, sidekaabel või kanalisatsioonitorustik ei vaja servituuti? - Kas Telia kaablikaev paikneb keset sõiduteed? Geodeesiast antud informatsioon küll välja ei tule et sidekaabel keset sõiduteed oleks. - Gaasitrassi paigutusel arvestada ka teisel pool põhimaanteed olevate perspektiivsete liikluslahendustega. Vastavalt riigitee nr 4 teemaplaneeringule kavandatakse sinna samuti kiirendus- ja aeglustusrajad koos maha- ja pealesõitudega. 		
	<p>Transpordiamet Hans Keskrand 22.03.2021</p>	<p>Lahenduse heakskiit gaasitrassi paiknemisele</p>	<p>Lisa 6.5</p>	
	<p>Transpordiamet Kristi Einama 29.03.2021</p>	<p>See on tüüpne, et planeerimise etapis teavitame võimalikult vara, et arendamisel tuleb ette näha arendusele kohased parklad oma kinnistul. Mõeldud on riigitee konteksti ja kui kogujatee jääb riigiteeks, siis üldjuhul nõue laieneb ka sellele.</p>	<p>Lisa 6.6</p>	

7	<p>AKTSIASELTS TALLINNA VESI</p> <p>Margus Koor</p> <p>18.09.2020</p>	<p>Austatud Jaan Kurm</p> <p>Täna pöördumise eest. Kuna skeem on tagurpidi asendiplaaniga, tegin ise uue põhimõttelise pildi. Telefonis käis jutt olemasoleva Saku Maja liitumispunkti kasutamisest. Saan aru nüüd, et Saku Valla vee-ettevõtja Saku Maja soovib täiendavat liitumist Tallinna Vesi survetorustikega mis algavad Saue Koondise pumplast ning kulgevad mood Pärnu mnt-d Tallinnasse. Selline soov tuleb Saku Majal (mitte Teil kui arendajal) formuleerida tehniliste tingimuste taotlusena kus on ära toodud soovitatav maksimaalne vooluhulk l/s, m³/h ja m³/d. Seejärel teostab Tallinna Vesi survetorustike modelleerimise ja kui vaba ressursi torustikus jätkub, väljastab naaber vee-ettevõttele sellekohased tehnilised tingimused. Arvestades, et vihmad on muutunud intensiivsemaks, on suurenenud ka surve Tallinna Vesi koondise pumplate ja survetorudele mis muudab igasugused täiendavad liitumised survetorudele kriitiliseks. Tõenäoliselt on projekteerijal vaja hakata hindama pumpla ning survetorude võimekust ning ette näha olulisel määral rekonstrueerimistööid, Mida ja kui palju, see sõltub soovitatavast vooluhulgast.</p>	Lisa 7.1	
8	<p>Aktsiaselts Saku Maja</p> <p>Reimo Põldäär</p> <p>17.02.2021</p>	<p>Varasemalt kehtestatud Kirsi DP reoveekanaliseerimise realiseerumine lähiajal tundub ebatõenäoline – ei ole ühtegi sisendit, et Kirsi DP ala omanik oleks alustanud oma DP elluviimist. Samuti on teadmata mis tingimustel ASTV täna lubaks sinna liituda.</p> <p>Mulle väga meeldib Teie poolne tahe leida Künimäe, Metsaääre, Teeääre ja Toominga DP ala reoveelahenduse osas toimiv lahendus. Teie poolt pakutud lahendus, et ASTV-t taotleda tehnilised tingimused ning lahendada Künimäe, Metsaääre, Teeääre ja Toominga DP ala uue liitumisega ASTV reoveekanaliseerimistõrustikega. Te poolt esitatud</p>	Lisa 8.1	Tingimustega on arvestatud.

		<p>tehnovõrkude lahendus (manuses) on sobilik – reoveekanaliseerimise osas jääb tehniline võimalus liitumiseks nii Kirsi DP-le kui ka Nurmeniidu elurajooni elamukinnistutele (Vidriku tee, Kaarna tee ja Kaiu tee).</p> <p>Mida ma paluksin reoveepumpla osas tulevikus arvestada – palun mõõta reoveepumplale eraldi kinnistu välja ja näidata sellele ka eraldi elektriliitumine (siis on kinnistu omanikul lihtsam kasvõi reoveepumpla peakaitsme võimsust muuta ilma kolmandaid isikuid koormamata). Seda siis vaataks peale seda kui ASTV on oma tehnilised tingimused väljastanud.</p> <p>Telefonitsi rääkisite, et ASTV esindaja Margus Koor palus täita vee-ettevõtjal tehniliste tingimuste avalduse liitumistingimuste saamiseks. Kas Teil oleks võimalik see materjal kokku panna ning taotlus ette valmistada ja ma paluksin selle AS Saku Maja juhatuse liikmel allkirjastada ning edastaksime taotluse ASTV-le?</p>		<p>Pumplale nähakse ette eraldi elektri liitumine. Planeeritud reoveepumplale eraldi kinnistut ei ole vaja moodustata kuna reoveepumpla on planeeritud pos nr 15 transpordimaa krundile, mis antakse peale valmishitamist vallale tasuta üle.</p>
9	<p>Põllumajandus- ja Toiduamet</p> <p>Põhja regioon</p> <p>21.01.2021</p> <p>Peaspetsialist</p> <p>Tõnis Lepp</p>	<p>Vastuseks Teie poolt saadetud detailplaneeringule teatan, et olen lahendusega tutvunud ja täiendavaid ettepanekuid ning märkusi ei esita</p>	Lisa 9.1	
10.	<p>Tuuleveski maaüksus</p> <p>23.04.2021</p>	<p>Gaasitrassi asukoha kooskõlastus, liitumispunkt on planeeritud Mõisavahe teele</p>	Lisa 10.1	<p>Koostöö on tehtud Tuuleveski maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostajaga.</p>
11.	<p>Saviaugu kinnistu</p>	<p>Kinnistuomanik tegi ettepaneku juurdepääsu servituudi määramiseks tema kinnistu kasuks.</p>	Lisa 11.1	<p>Detailplaneeringus on juurdepääsuservituut</p>

	Romert Virkus			Saviaugu kinnistule määratud
12.	<p>Saku Vallavalitsus 27.04.2021 MEMO</p> <p>16.06.2021 MEMO</p>	<p>Detailplaneeringu lahendust tutvustav Microsoft Teamsi koosoleku memo 27.04.2021.a. Seisukoht: Pärnu mnt mahasõidu antud lahendus sobib ja oodatakse ka Transpordiameti lõpliku kinnitust. Koguja teel leida lahendus vältimaks suurte autode pääsuks Mõisavahe teele. Lahenduseks võiks olla ringristmik.</p> <p>Dp 09.06.2021 läbivaatamise märkuste lahendamise osas lepiti kokku järgmistes täiendustes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Olemasoleva elamumaa kõrval paiknevate kinnistute (pos 11, 12 ja 13) maakasutuse sihtotstarbeks jäetakse ainult ärimaa ning seletuskirja lisatakse vastav selgitus, et antud muudatus lähtub põhimõttest et tänaste ja võimalike perspektiivsete elamute kõrval ei oleks elukeskkonda häiriv tootmistegevus (müra, vibratsioon jne) ▪ Ringristmik tehakse veidi suuremaks ja näidatakse ära ka perspektiivne kergliiklustee ▪ Rohevõrgustiku ala piiretega ei piirata ja tingimus lisatakse seletuskirja ▪ Planeeringu ellu viimise kavas täpsustatakse et hoonetele väljastatavate kasutuslubade eeltingimuseks on teede- ja trasside kasutusload 	<p>Lisa 12.1</p> <p>Lisa 12.2</p>	
13.	<p>Lepa kinnistu Ain Antons Respo Haagised AS</p>	<p>Ringristmiku planeerimine Mõisavahe teele on meie jaoks ok. Küll aga ei ole me nõus lahendusega, et liiklus Mõisavahe teelt Pärnu maanteele hakkaks toimuma läbi planeeritava tehnopargi.</p>	Lisa 13.1	<p>- Ringristmik on Mõisavahe tee ristumiskohta kavandatud ning Pärnu mnt mahasõit on nihutatud rohekoridorist välja vastavalt</p>

	06.07.2021	<p>Selline lahendus ei ole kooskõlas Via Baltica teemaplaneeringu ega ka uue üldplaneeringu teede - ja tehnovõrkude plaaniga, kus kiirendus - ja aeglustusrajad on planeeritud olemasoleva Mõisavahe tee ristumiskohta (nagu lisatud skeemil, mis on Teie poolt varasemalt saadetud).</p> <p>Uue planeeritava mahasõidu kohale on teemaplaneeringus ja üldplaneeringu kavandatud hoopis müratõkkesein.</p>		<p>Transpordiameti ja valla ettepanekutele. Lahenduse vastavaust üld- ja teemaplaneeringule on kajastatud seletuskirjas p 4.3 „Teemaplaneeringuga määratakse sõiduteede vajadus (orienteeruvad asukohad). Sõiduteede täpsed asukohad määratakse tee-ehitusprojektiga koostöös maaomanikega (alustades koostööd tee-ehitusprojekti varases etapis), kelle maaüksusi projekteeritav sõidutee läbib.”</p> <p>Detailplaneeringus on saavutatud kõigi maaomanikega kokkulepe antud asukohas mahasõidu planeerimiseks vastavalt teemaplaneeringu tingimustele.</p>
--	------------	--	--	---