

Huvitatud isik: **URBAN MANAGEMENT OÜ**

reg kood 11114853

Väike-Ringtee 11

Viimsi vald

Kontaktisik: **Jaan Kurm**

Jaan.kurm@urbanmanagement.ee

5236646

SAKU VALLA JÄLGIMÄE KÜLAS RATASEPA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

Tallinn

Projektijuht: **Jaan Kurm**

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2025

SISUKORD

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Eesmärk	2
2. Koostamise alused	2
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	2
2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid	3
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega	3
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	4
4. Lahenduse idee kirjeldus	8
4.1 Vastavus üldplaneeringule.....	8
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	8
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	14
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	18
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	18
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	18
7. Tuleohutuse tagamine.....	19
8. Keskkonnakaitse abinõud	19
9. Kuritegevuse ennetamine	20
10. Servituutide vajadus.....	20
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	20
11.1. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	22
II JOONISED	23
V KOOSTÖÖ. KOOSKÖLASTUSED.....	23

I SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas Kanama liiklussõlme vahetus läheduses. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- maa sihtotstarbe muutmine;
- kruntide moodustamine;
- ehitusõiguse määramine äri – ja tootmishoonete ehitamiseks;
- hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkude varustamise lahendamine;
- piirangute ja servituutide määramine.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Saku Vallavalituse 07.01.2020 korraldus nr 16 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Planeerimisseadus
- Saku valla üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24
- Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinn Pärnu Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku likvideerimise I ehitusetapile ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise Transpordiameti korraldus 01.11.2023 nr 1.1 3/23/779
- Projekteerimistingimused riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku ja km 17,5 mahaõidu likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks. Transpordiameti korraldus 12.05.2022nr 1.1-3/22/369
- Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096
- Transpordiameti korraldus 28.01.2025 nr 1.1-3/25/93 **Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee km 17,2 – 17,7 Mõisavahe tee II etapi ja Varju kinnistu juurdepääsutee ehitamiseks ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise**
- 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. Kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Looduskaitse seadus
- „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3:.
- „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19
- Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035

- Saku valla jäätmekava 2022-2026.
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030
- Saku valla arengukava 2025-2035

2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Topograaf töö nr G162022.

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud ala paikneb Saku valla lääneosas Jälgimäe külas Kanama liiklussõlme vahetus läheduses.

Planeeringualast lõunasse jääb Tallinna ringtee, läände põhimaantee Tallinn-Pärnu-Ikla, teisel pool maanteed asub Saue linn, kus asuvad mitmed äri- ja tootmismaa kinnistud. Planeeritud ala piirneb maatulundusmaa kinnistutega.

Planeeringuala asub äri- ja tootmisfunktsiooni kavandamiseks sobivas asukohas ning ala on nähtav nii Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt kui Tallinna ringteelt. Juurdepääs on kavandatud Mõisavahe teelt vastavalt kehtivale teemaplaneeringule.

Planeeritud alaga piirnevad kinnistud:

Aadress	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Uus-Aru	71801:003:0440	1,03ha	Maatulundusmaa
Väljaotsa	71801:003:0668	3,13ha	Maatulundusmaa
Keilase	71801:003:0110	24,02ha	Maatulundusmaa
Padriku	71801:003:1011	3,25ha	Maatulundusmaa
Kernu metskond 110	72703:001:0626	4,63ha	Maatulundusmaa

Saku vallas asuvad planeeritavale alale lähimad detailplaneeringud:

- Uueoti, Tuuleveski, Jälgimäe küla, algatatud Saku Vallavolikogu otsusega 19.01.2006 nr 3. Detailplaneeringus on Tuuleveski kinnistule määratud hoonestusala ning ehitusõigus äri ja/või tootmishoonete ehitamiseks;
- Nurmeniidu, Jälgimäe küla, 216, kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 14.07.2005 nr 83. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kinnistule Nurmeniidu 26 uut väikeelamukrunti. Lisaks nendele on üks krunt kavandatud jätta sotsiaalmaak ja kaks krunti haljasaladeks;
- Kirsi, Jälgimäe küla, 103, kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 10.04.2003 nr 42. Detailplaneeringus on kavandatud olemasolev kinnistu jagada kaheks. Pärnu mnt äärse krundi sihtotstarve 100% liiklusmaa, hoonestus pole planeeritud rajada. Teise krundi sihtotstarve on kavandatud 95% tootmismaa ja 5% ärimaa, krundi lubatud täisehitusprotsent on 40%;
- Saku valla Jälgimäe külas Teeääre, Toominga, Küünimäe kinnistu, Metsääre kinnistu osa ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 19.06.2025 nr 23. Detailplaneeringus soovitakse jaotada maaüksused kruntideks ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Vt. joonis nr 2 Kontaktvööndi analüüs.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala hõlmab vastavalt algatamise korraldusele Saku valla Jälgimäe külas Ratasepa (katastriüksusetunnus 71801:003:0260) kinnistut, mille suurus on 62 488m².



Foto nr 1: Ratasepa asukoht aerofotol

<u>Aadress</u>	<u>Katastritunnus</u>	<u>Registriora</u>	<u>Suurus</u>	<u>Sihtotstarve</u>
Ratasepa	71801:003:0260	58202	62488m ²	Maatulundusmaa

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) asub planeeritud ala tiheasustusega alal, mille maaüksuse juhtfunktsiooniks on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala.

Juurdepääs planeeritavale alale avalikult teelt puudub. Tehnovõrkudega varustatus planeeritaval alal puudub. Planeeritavast alast on 34360m² metsamaa ja muu maa 28128m². Vastavalt Ehitisregistri andmetele on planeeritav ala hoonestamata.



Foto nr 2: Ratasepa kinnistu piirid aerofotol





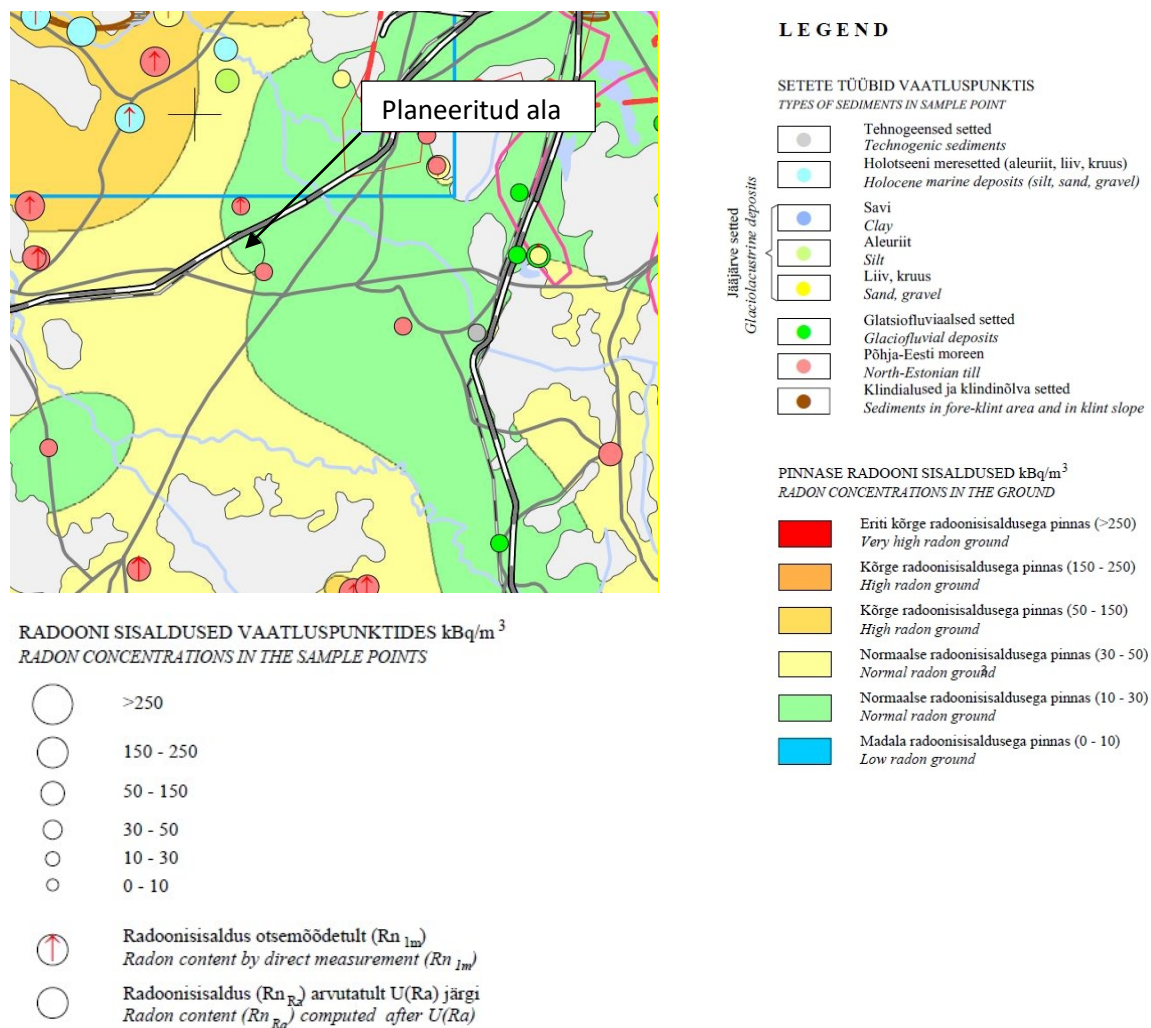
Foto nr 3 ja 4: Juurdepääsu tee koht Ratasepa kinnistule vastavalt ehitusloale
Vastavalt Maa-ameti andmete planeeritaval alal kitsendused puuduvad.



Foto nr 4: Ratasepa kinnistu valdavalt liigniiske ala

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:



4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks Saku valla üldplaneeringus määratud maaüksuse juhtfunktsioon ja uue hoonestuse rajamise nõuded tiheasustusalale.

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil muuta maatulundusmaa sihtotstarbega Ratasepa maaüksus äri- ja toomismaa ning transpordimaa kruntideks. Planeeringus on määratud ehitusõigus pos nr 1-5 krundile äri- ja toomishoonete ehitamiseks ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Kavandatud on kruntidele juurdepääs pos nr 6 transpordimaa krundilt. Pos nr 6 transpordimaa krundiga on tagatud perspektiivne juurdepääs Padriku (71801:003:1011) kinnistule.

Detailplaneering võimaldab ka kruntide paari kaupa liitmist ning lahendust, milles kruntideks jaotamist ei toimu ning ehitusõigus summeerib kogu kinnistule äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Selline paindlik lahendus on vajalik eelkõige äri- ja tootmisettevõtete tegevuste spetsiifika laiaast spektrist. Kruntide ja ehitusõiguste liitmise vajadus on selgunud mitmete äri- ja tööstusparkide hilisemal ellu viimisel. Võimalik on ka ainult ühe krundi moodustamine ühe tootmis- ja ärikompleksi rajamiseks, siis lahendatakse juurdepääs riigimaale eraldi projektiga.

Krundile juurdepääsutee kavandamisel on lähtutud ehitusloa saanud tee-ehitusprojektist mille aluseks on olnud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinna-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asub planeeritud alal suures osas tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala. Lisaks asub väike osa planeeritud alast Saku valla üldplaneeringus määratud hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarvet pole määratud. Hajaasustuses olev planeeritud maa osa asub rohevõrgustiku koridoris.

Planeeritud ala jääb ka perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori ning ohtliku ettevõtte ohualale. Ala läbib perspektiivne kergliiklustee ja Tallinna lähiala roheline võrgustiku piir.

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

Planeeritud maaüksused vastavad Saku valla üldplaneeringus ette nähtud maakasutuse juhtotstarbele. 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.

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

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeering näeb ette 62489m² suuruse Ratasepa maaüksusest 6 krundi moodustamise. Moodustatud kruntide sihtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa ning transpordimaa. Planeeringus on kavandatud ehitusõigus ärimaa- ja tootmishoonete ehitamiseks ning kruntidele juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Planeeringus määratakse pos nr

1-5 krundile ehitusõigus kuni kolme ja osaliselt kuni 4-korruseliste äri- ja toomishoonete ehitamiseks. Maksimaalne kõrgus põhimahul 14m (maksimaalne kõrgus 18m on lubatud tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus) maapinnast võimaldab teha maanteelt ja ringteelt nähtavat hoonestust, mis äriettevõtetele ja kogu äri kvartali toimimiseks on vajalik.

Antud piirkonnas on planeeringuala kruntide täisehituse protsenti 50% lubatud vastavalt üldplaneeringule järgmiste kaalutluste ja argumentide alusel:

- Krundid asuvad kõige aktiivsema liiklusvooga maantee ääres, kus rohealadest ja muudest piirangutest vabad ala sobivad ettevõtluse arendamiseks ning üldplaneeringus lubatud maksimaalse tiheduse rakendamine peaks olema tugevalt soovituslik efektiivse maakasutuse tagamiseks
- Antud asukohas on ettevõtted üldjuhul sellist tüüpi (müügi esindused koos ladudega, logistikakeskused koos peakontoriga...) kus äri- ja tootmishoonete kõige tähtsamaks osaks on 1-esimene korrus, mis tavapäraselt peab ära lahendama logistika, klienditeeninduse, tootmise jms. Sellepärast on siin maksimaalne täisehituse protsent üks olulisemaid ettevõtete asukoha valikul
- Mõisavahe Äripark on omandanud Pärnu maantee äärsed suuremad ettevõtlusalad alates Metsaääre kinnistust kuni Kanama ringteeni (Küünimäe DP, Saviaugu DP ja Ratasepa DP) ning võtnud enda peale turvalise maanteelt mahasõidu ja kogu Jälgimäe piirkonnale juurdepääsu lahendamise:
 - Dp menetluse ajal omandati eraldi kinnistu, et saaks maanteelt kavandatava mahasõidu viia välja rohekoridorist
 - Valla ja Transpordiameti koostöökokkuleppe alusel on huvitatud isik finantseerinud kogu projekti põhiprojekti staadiumini
 - Planeeringus on kavandatud tavapärasest suuremas mahus eramaid avalikuks otstarbeks (mahasõit koos pikkade kiirendus- ja aeglustusradadega, tavapärasest laiem kogujatee koos 2 ringristmikuga – kokku ca 1ha)
 - Ala piirneb metsaga kus suurem tihedus ei tekita visuaalselt liiga tehiskliku keskkonda

Planeeritud kruntide pos nr 1-5 sihtotstarvete osakaalu on võimalik täpsustada ehitusprojekti käigus.

Kruntide ehitusõigus:

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Ehitisealune pind (m ²)	Suurim hoonete arv krundil (tk)	Suurim korruselisus	Hoone suurim kõrgus maapinnast (m)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)**	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)*	Suletud brutopind (m ²)
1	12264	6188	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	16 170
2	10577	5289	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	13 820
3	11343	5672	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	14 820
4	12999	6495	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	17 125
5	9937	4960	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	13 065
6	5368	-	-	-	-	LT100	L100	-
Kokku:	62489	28604	15					75 000

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

**– ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, TT – tootmishoone maa.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Pos. nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liikide kaupa)	Krundi planeeritud suurus m ²	Ajutise krundi pos nr	Moodustatakse kinnistutest (nr), kinnistu suurus m ²	Liidetavate, lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (KÜ liikide kaupa)
1	Ä ja/või T 0-100	12 264	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	12 264	M
2	Ä ja/või T 0-100	10 577	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	10 577	M
3	Ä ja/või T 0-100	11 343	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	11 343	M
4	Ä ja/või T 0-100	13 055	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	13 055	M
5	Ä ja/või T 0-100	10 122	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	10 122	M
6	L100	5 128	-	Saku vald Jälgimäe küla Ratasepa (71801:003:0260), suurus 62488m ²	5 128	M
Kokku:		62 489		Kokku:	62 489	-

Detailplaneeringus on antud võimalus ka kruntide liitmiseks. Kruntide liitmisel kruntide ehitusõigused liidetakse (va korruselisus).

Kruntide liitmisel tuleb tagada ehitatava hoone kõrguseline ja fassaadide liigendus (tagasiasted, mahuline liigendus).

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“ ja „Saku valla Jälgimäe küla Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsääre kinnistu osal ja lähiala detailplaneeringus“ planeeritule.

Kavandatud liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Transpordiameti 18.06.2025 nr 7.2-2/25/8211-2 seisukohtadele.

Planeeritud kruntide juurdepääsutee on kavandatud läbi Väljaotsa (71801:003:0668) ja Lepa (71801:003:0220) maaüksuste ja ühendatud „Saku valla Jälgimäe küla Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsääre kinnistu osal ja lähiala detailplaneeringus“ planeeringus planeeritud sõiduteega.

Sõidukite parkimise lahendus planeeritud krundil täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

Pos. nr	Planeeritud ehitise otstarve	Parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohti
1	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	16170/175	92
2	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	13820/175	79
3	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	14820/175	85
4	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	17125/175	98
5	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	13065/175	75
Kokku:			429
Normatiivse parkimisarvutuse aluseks on EVS 843:2016, Eesti linnade ehitiste parkimismäärat, linnakeskus II kuni IV.			

Juurdepääs äri- ja tootmismaa kruntidele on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis ning lahendatakse DP elluviimisel ehitusprojektidega. Samuti võib tulenevalt äri- või tootmise vajadusest juurdepääse krundile olla rohkem kui üks.

Jalgrataste parkimismnormi arvutus:

Pos. nr	Planeeritud ehitise otstarve	Rattaparkimise normatiiv	Parkimiskohtade arvutus	Normatviine/ Plan. rattaparkimiskohtade arv
1	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	1/200 sb m ²	16170/200	81/80
2	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	1/200 sb m ²	13820/200	70/30
3	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	1/200 sb m ²	14820/200	75/30
4	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	1/200 sb m ²	17125/200	86/-
5	asutused (äri); kauplused (äri); tööstusettevõtte (tootmine); ladu (äri)	1/200 sb m ²	13065/200	66/50
KOKKU				378/190
Jalgrataste parkimismnormi arvutuse aluseks on EVS 843:2016, Jalgrataste vähim parkimismnormatiiv				

Jalgrataste parkimiskohtade arvu ja asukohta on võimalik täpsustada ehitusprojekti käigus vastavalt kehtivatele normatiividele.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala paikneb looduslikul alal, milles on võimalik krundi haljastuses kasutada olemasolevat säilivat puistu- ja pinnasega ala. Planeeringus on uushaljastust kavandatud parkimisalade liigendamiseks ning parkimisala varjutamiseks, et vältida parkimisalal soojussaare tekkevõimalust. Uushaljastus on kavandatud ka positsioon nr 6 tänavapoolse krundi osale.

Planeeritud kruntide haljastuse osakaal on minimaalselt 15%, millest 10% peab olema kõrghaljastatav. Alale on võimalik istutada puid ja põõsaid. Krundi haljastuslahenduse koostamisel tuleb kaasata maastikuarhitekt. Haljastuse rajamisel tuleb valida keskkonda sobivad puud ja/või põõsad. Ehitusprojekti tuleb hoonestus ja kõvakatteline ala kavandada olemasolevat kõrghaljastust säästvalt. Ehitusprojekti on vajalik esitada puude/põõsaste kasvukohad ning nõuded täiendava kõrghaljastuse rajamiseks.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, jäätmed tuleb koguda sorteeritult. 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. Planeeringuala tuleb liita ÜVK rajatistega planeeritud teekoridori alasse kavandatud ÜVK trassidega ning luua ühendus planeeritud ÜVK lahendusega Künimäe detailplaneeringu alal.

Detailplaneeringu lähipiirkonnas puudub ühisveevärgitorustik. Vidriku teel, Jälgimäe külas paikneb lähim olemasolev ühisveevärgitorustik. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024-2035 on piirkonnas ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja arendamine. Perspektiivne veevarustus ja kanaliseerimine näha ette läbi Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsääre detailplaneeringuala. Vastavalt tehniliste tingimuste taotlusele on DP alale planeeritud viis äri- ja tootmismaa kinnistut. DP ala kavandatav veevajadus ja ärajuhitav reoveekogus - 15m³ /d ja 450m³ /kuus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse töötas välja Ekore OÜ insener Eero Antons.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 342814 ja 489330. Detailplaneeringus on kavandatud uue komplektalajaama rajamine planeeritud pos nr 6 krundile. Komplektalajaama asukoht täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Uue alajaama toide on planeeritud keskpinge maakaablist nr 20623. Pos nr 1-5 elektrivarustusega liitumine on kavandatud uuest alajaamast madalpingel maakaabliga, tarbija ühendamiseks paigaldatakse liitumiskilp krundi piirile.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti.

Veevarustus

DP ala lähipiirkonna olemasolev veevarustuse allikas on Lepiku puurkaevpump, mis asub kinnistul 71801:001:1671. Lepiku puurkaevpump toodangust ei piisa ühisveevärgiga liituvate DP alade, sh Ratasepa DP ala, veega varustamiseks. Täiendava veevajaduse tagamiseks piirkonnas tuleb Lepiku puurkaevpump asemele rajada uus veetöötlusjaam koos II astme mahutitega, vajalike torustike, elektri – ja automaatikasüsteemide ning veetöötlusega. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024-2035 nähakse ette Lepiku puurkaevpump rekonstrueerimine koos uue täiendava puurkaevu, veetöötlusjaama ning ühisveevärgi magistraaltorustike rajamisega (vt. Lisa 1.2). Ühisveevärgi rajamise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajaks kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega. Planeeritavate kinnistute POS 1 - POS 5 tarbeks näha ette ühendus Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringus kavandatud veetorustikuga (vt. Lisa 1.1). Ühendustorustik näha ette piki Möisavahe tee 15/Keilase ja Lepa kinnistut. Planeeritavatele äri- ja tootmismaa kinnistutele näha ette eraldiseisvad liitumispunktid - sulgarmatuur PE-otstega, spindlipikenduse ja kapega. Liitumispunktid näha ette kuni 1m kaugusele kinnistupiirist avalikult kasutatavale maale.

AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

Projektis näidata ära DP ala vajalik veekogus l/s, m³/h ja m³/d.

Detailplaneeringu lähipiirkonnas puuduvad AS-le Saku Maja kuuluvad olemasolevad toimivad ühisveevarustussüsteemid. AS Saku Maja on väljastanud tehnilised tingimused nr ET-11108 detailplaneeringu koostamiseks, planeeringus kajastatakse liitumist uue ÜVK-s toodud torustikuga.

Planeeringuala veevarustus on arvestuslikult kuni 15m³/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. Planeeringu lahenduses on kohustus veevarustuse tagamiseks krundid liita Künimäe detailplaneeringu ala ÜVK rajatistega. Veetorustik on planeeritud pos nr 6 krundile, tarbija liitumiseks paigaldatakse krundi piirile liitumispunkt (maakraan).

Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Tuletõrjveevarustus

Lepiku puurkaevpumpla rekonstrueerimise ja II-astme väljaehitamise järgselt on ühisveevarustuse torustikust võimalik tagada vooluhulka 10 l/s 3 tunni jooksul. Eelduseks on ka piirkonna olemasoleva ning erinevate detailplaneeringutega kavandatavate veetorustike ringistamine piki Mõisavahe teed. Juhul, kui tuletõrjvee vajadus ületab 10 l/s, tuleb detailplaneeringualale ette näha piisava mahuga tuletõrjveemahuti(d).

Kanalisatsioonivarustus

DP alale lähim olemasolev toimiv ühiskanalisatsioonitorustik paikneb Lepatriinu tee ja 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ristmikul. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas (ÜVK kava) aastateks 2024-2035 nähakse ette ühiskanalisatsiooni magistraaltorustike rajamine koos reoveepumplatega (vt. Lisa 1.2). Lisaks näeb ÜVK arendamise kava ette Tänassilma külla reovee ühtlustusmahuti rajamise koos torustike ja pumplaga. Ühiskanalisatsiooni rajamise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.

Juhime tähelepanu, et käesolevate tehniliste tingimuste koostamise hetkel on AS Tallinna Vesi ja AS Saku Maja vahel kokku lepitud reovee vastuvõtmise võimsus (vooluhulgad) limiteeritud. Seetõttu ei ole käesoleval hetkel võimalik AS-le Saku Maja kuuluvasse ühiskanalisatsiooni täiendavaid reovee koguseid juhtida. AS Tallinna Vesi viib ellu eelvoolu rekonstrueerimise projekti. AS Tallinna Vesi hinnangul tekib võimekus AS-lt Saku Maja täiendavaid reovee vooluhulki vastu võttu 2026.a alguses.

Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035 näeb ette Tänassilma külla reovee ühtlustusmahuti rajamise koos torustikega. DP ala ühiskanalisatsiooniga ühendamisel tuleb tasuda liitumistasu arenduskomponent. Liitumistasu arenduskomponendi suurus selgub peale projekteerimistööde läbiviimist ning ehitushanke korraldamist.

Eeltoodust tulenevalt annab AS Saku Maja tehnilised tingimused ühiskanalisatsiooniga liitumise lahenduse välja töötamiseks. Liitumine ja teenuse tarbimine saab võimalikuks peale AS-le Tallinna Vesi kuuluva eelvoolutorustiku rekonstrueerimist ning ühtlustusmahuti koos torustikega rajamist. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.

Kinnistutel tekkiv reovesi tuleb kokku koguda ning suunata ühiskanalisatsiooni. Detailplaneeringuala reovee ärajuhtimine lahendada võimalusel maksimaalselt iseoolse reoveekanalisatsioonitorustiku baasil. Vajadusel näha ette reoveepumpla rajamine koos survekanalisatsioonitorustikuga. Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsaääre kinnistute

ning lähiala detailplaneeringuga on kavandatud reoveepumpla rajamine, mis on ühtlasi Ratasepa DP ala reovee eelvooluks. Planeeritavate kinnistute POS 1 – POS 5 tarbeks näha ette ühendus Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringus kavandatud kanalisatsioonitorustikuga (vt. Lisa 1.1). Ühendustorustik näha ette piki Mõisavahe tee 15 /Keilase ja Lepa kinnistut. Planeeritavatele äri ja tootmismaa kinnistule näha ette eraldiseisvad liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga, teleskoopne kontrollkaev min D400 malmluugiga, kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avalikult kasutatavale maale.

Projektis näidata ära DP alal tekkiv reovesi l/s, m³/h ja m³/d.

Perspektiivselt rajatavad, arendamise kavas planeeritud torustikud ja rajatised, tuleb Ratasepa detailplaneeringuala elluvijal katta läbi liitumistasu. Liitumistasu arvestatakse sama proportsiooniga ehituse kogumaksumusest, mille moodustab detailplaneeringuala liitumisvõimsus kogu piirkonna reoveetarbimisvõimsusest.

Planeeritavate ühisveevarustuse- ja ühiskanalisatsioonitorustike tarbeks näha ette AS Saku Maja kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on torustike omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ühisveevärgitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamise eesmärgil. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta. Isikliku kasutusõiguse ala näha ette samas ulatuses, kui on Keskkonnaministri poolt 16.12.2005 vastu võetud määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatud.

Detailplaneeringu lähipiirkonnas puuduvad AS-le Saku Maja kuuluvad olemasolevad toimivad ühiskanalisatsioonisüsteemid. AS Saku Maja on väljastanud tehnilised tingimused nr ET-11108 detailplaneeringu koostamiseks, planeeringus kajastatakse liitumist uue ÜVK-s toodud torustikuga.

Planeeringu ala reoveehulk on arvestuslikult kuni 15m³/ööpäevas.

Planeeringu lahenduses on kohustus kanalisatsioonivarustuse tagamiseks krundid liita Künimäe detailplaneeringu ala ÜVK rajatistega. Kanalisatsioonitorustik on planeeritud pos nr 6 krundile, tarbija liitumiseks paigaldatakse krundi piirile liitumispunkt. Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Sademeveelahendus

Sademevesi immutada kinnistul või koguda kokku ja juhtida kraavi, keelatud on sademevee juhtimine ühiskanalisatsioonisüsteemi. AS-le Saku Maja kuuluvad eelvoolusüsteemid sademevee ärajuhtimiseks kinnistutelt puuduvad.

Sademevee juhtimine olmekanalisatsiooni on keelatud.

Sademevesi koguda ja vajadusel puhastada kinnistul ning immutada kinnistu piires haljasaladele. Sademevesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Üle 20 parkimiskohaga parklale tuleb välja ehitada õli-liivapüüdurid, lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeritud kruntide sadevee eelvooluks on Aiandi (K-1, K-2, K-3) eesvoolukraav (41094500106900021E). Sadeveed juhitakse kogujatee projektis (Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee projekteerimine – planeeringu materjalide lisas Asendiplaan, leht 2) ette nähtud olemasolevate puhastatavate- ja rekonstrueeritavate kraavidega kuni eesvoolu kraavini.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Sidevarustus

Sidevarustus planeerimiseks väljastas Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39476917. Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel (Kanama liiklussõlm L1 kinnistul) asub Telia sidekaev 14531. Planeeringus on kavandatud sidekaabli rajamine, mis ühendatakse olemasoleva Telia sidekaevuga 14531 ja planeeritud liitumispunktidega. Planeeritud kruntide sideühenduseks on kavandatud individuaalsed sidekanalisatsiooni liitumispunktid.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus on lahendatud gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Adven eesti AS tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 29.01.2019. Planeeritud küttegaasivarustus on lahendatud Jälgimäe tee (72703:001:0333) kinnistul asuvast B-kategooria gaasitorustikust. Gaasitorustik on planeeritud pos nr 6 krundile, tarbija ühendamiseks paigaldatakse krundi piiril liitumispunkt (maakraan).

Gaasitorustike läbimõõdud, materjal ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Alternatiivlahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Välisvalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel. Tänavavalgustuse maakaabli toide on ette nähtud planeeritavast alajaamast ning on ette nähtud planeeritavate sõidu- ja kõnniteede valgustamiseks.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid pöösaid.
- Puuvõrasid ja pöösaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsuserioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded pos nr 1-5 hoonete ehitamiseks:

- välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale;
- katuse tüüp: lamekatuse- või väiksema kaldega kaldkatuse, kus katuse kaldeks on lubatud 0-20° (eraldi hooned või hoone osad kuhu saab integreerida päikesepaneele (kõige efektiivsem kaldenurk 30-40°) või tootmistehnoloogiast tulenevad katused või katuse osad võivad vajada ka suuremat kallet mida on võimalik täpsustada ehitusprojektiga);
- hoone suurim lubatav korruselisis valdavalt 3 ja väiksemas mahus 4 (kinnistu on ümbritsetud riigimetsaga ja teatud kõrgemad hoone osad tagaksid nähtavuse maanteelt ja Kanama ristmikult);
- hoone suurim lubatav kõrgus 14m, 4 korruseliste hoone osade ja tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt kuni 18m (otsustatakse ehitusprojekti staadiumis);
- piirete lubatud kõrgus kuni 1,7m. Piire on lubatud rajada kruntide piiridele v.a rohekoridori alas pos nr 4 krundil. Piirdeaed ei tohi paikneda teekatte servale lähemal kui 2 meetrit. Piirdeaia paiknemine täpsustatakse ehitusprojektis. Positsioon nr 6 tänavapoolsed piirded peavad olema kruntidel ühtsed ja samatüübilised. Lubatud on võrkpiirete kasutamine.
Plankaedade püstitamine on keelatud;
- kõrgemad hooned või hoone osad mis on või tehakse eraldi maanteelt nähtavaks peavad olema esindusliku arhitektuuri ja viimistlusmaterjalidega (kivi, metall, komposiitmaterjal jne).

Hoonete asukoha kavandamisel planeeringualal tuleb juhinduda järgmistest tingimustest:

- Hoonete paigutamisel tuleb järgida kehtivaid planeeringuid ja ehitusnorme, tagades nõutud kaugused krundi piiridest ja naaberhoonetest;
- Paigutuse kavandamisel tuleb arvestada tuleohutus- ja insolatsiooninõudeid ning vältida naaberkruntide liigset varjutamist;
- Hooned tuleb paigutada nii, et oleks tagatud mõistlik ja ohutu juurdepääs krundile;
- Hoone orientatsiooni ja paigutuse valikul tuleb arvestada päikese liikumist ning tagada ruumidele piisav loomulik valgus;
- Paigutus peab sobituma ümbritseva hoonestuslaadi ja ruumilise kontekstiga.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Elektrilevi OÜ tingimused: tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

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“;
- Siseministri määruse 18.02.2021 nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“;
- Standardisari EVS 812-7:2018 – Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

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

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Tuletõrjevee varustus lahendatakse ehitusprojekti tuletõrjeveemahutite paigaldamisega kinnistutele koos ÜVK torustike ja tuletõrje hüdrantidega. Täpsem lahendus antakse järgmises projekteerimise staadiumis.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Pos nr. 1-5 krundid tuleb varustada prügikogumise kontaineritega. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehituse kui ka hoonete kasutamise käigus tuleb vältida jäätmeteket ja kõik tekkivad jäätmed koguda liigiti, et neid oleks võimalik uuesti ringlusesse suunata. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale. Ohtlike jäätmete ladustamine planeeringualal on keelatud.

Lõpliku valiku tegemisel kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne küttetehnik, 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.

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsutee valgustatus vähendab planeeringualal kuritegevuse riski. Vandalismiakte ja sissemurdmiste 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.

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

Pos nr 2 krundile on vajalik seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. elektri keskpingeakaabelliinile (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. sidekaablile (kaitsevööndi ulatuses 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);

Pos nr 6 krundile on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. elektri kesk- ja madalpingemaakaablile (kaitsevöönd 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. sidekaablile (kaitsevöönd 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. gaasitorustikule (kaitsevöönd 1m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. veetorustikule (kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. reoveekanalisatsiooni torustikule (kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. tänavavalgustuskaablile (kaitsevöönd 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. alajaamale (2m alajaama ümber);

Uusaru tn 1 (72703:001:0047), Kanama liiklussõlm L1 (72703:001:0035) ja Kernu metskond 110 (72703:001:0626) kinnistutele on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. elektri keskpingeakaabelliinile (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. sidekaablile (kaitsevööndi ulatuses 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole).

Saku valla üldplaneeringu kohaselt läbib planeeritud pos nr 4 krunti rohekoridor.

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- I etapp – detailplaneeringus kavandatud hoonestuse rajamise eelduseks on ÜVK trasside ning Möisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee valmisenhitamine;
- II etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks;
- III etapp – vajalike servituutide seadmine;
- IV etapp – teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- V etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks;

- VI etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks; planeeritud tehnovõrkude ehitamine, kasutusloa saamine; tänava-, kaitsehaljastuse rajamine;
- VII etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- VIII etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Planeeritud transpordimaa krunt on kavandatud avalikuks kasutamiseks, mis antakse peale tee valmisehitamist ja kasutusloa saamist vallale tasuta üle.

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

Tee ehitatakse välja arendaja vajadustest lähtudes planeeringuala piires. Perspektiivsele Padriku ärimaa krundile (71801:003:1011) on tagatud juurdepääsukoridor, kuid vastava teelõigu väljaehitamine ei kuulu arendaja kohustuste hulka.

11.1. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Mõju majanduslikule keskkonnale

Planeering näeb ette äri- ja/või tootmismaa kruntide ja transpordimaa krundi moodustamise, millele on kavandatud tootmis- ja teenindusettevõtete hoonestus.

- Loob eeldused uute töökohtade tekkeks Saku vallas;
- Suurendab kohaliku omavalitsuse maksutulu;
- Parandab piirkonna ettevõtluskeskkonna atraktiivsust ning toetab kohaliku taristu (teeühendused, tehnovõrgud) kasutust ja tasuvust.

Negatiivseid majanduslikke mõjusid ei ole ette näha – investeeringute ja töökohtade loomine toetab piirkonna arengut.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Planeeringu elluviimine mõjutab sotsiaalset keskkonda positiivselt, pakkudes uusi töövõimalusi ning parandades piirkonna elukeskkonna mitmekesisust. Planeeringuga ei kaasne elamualade või avaliku ruumi vähenemist ega sotsiaalsete teenuse kättesaadavuse halvenemist. Planeeringu rakendamine võib soodustada ümbruskonna elukeskkonna arengust ja tõsta piirkonna väärtust.

Mõju kultuurilisele keskkonnale

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi ega väärtuslikke ajaloolisi struktuure. Planeeringuala läheduses paikneb arheoloogiamälestis Asulakoht (mälestise registri nr - 18911) kuid planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid kahjustada mälestist või selle visuaalset identiteeti.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeringu elluviimisel tuleb järgida ehitustegevuse ja heitvee käitlemisega seotud nõudeid, et vältida võimalikke negatiivseid mõjusid pinnasele ja veerežiimile. Haljastuse ja sadevee lahendused on planeeringus ette nähtud, mis aitab vähendada negatiivset mõju keskkonnale. Märgi ja õhusaaste jäävad kohalike normide piiresse ning neid reguleeritakse projektlahenduste ja ehitusloa menetluse käigus.

Kokkuvõttes on looduskeskkonnale avalduv mõju minimaalne ja juhitud.

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke mõjusid kultuurilisele, majanduslikule, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale. Lühiajalised negatiivsed mõjud on ehitusperioodil, pikemaajalised mõjud puuduvad.

Planeeringu elluviimisel ei avalda kavandatav tegevus olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

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.

II JOONISED

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

Juurdepääsu skeem

V KOOSTÖÖ. KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr	Koostööd teinud organisatsioon	Koostöö tegija arvamus	Arvamuse nr	Planeerija kommentaarid
1	Elektrilevi OÜ 30.03.2021 Volitatud esindaja Maie Erik	Projekt kooskõlastatud, nr 8064943301	Lisa 1.1	
2	Telia Eesti AS Volitatud esindaja Arvo Sepp	Projekti kooskõlastus nr 35144105 Projekti kooskõlastus nr 39565878; 14.04.2025	Lisa 2.1	
3	Adven Eesti AS 06.05.2021 Haven Männimäe	Kooskõlastus nr AD-2020-05-20	Lisa 3.1	
4	Saku Maja AS	19.04.2021 28.10.2025 nr JÄ0825	Lisa 4.1	Märkused: 1. Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat. 2. Tuletõrjevee tagamiseks ühisveevärgist tuletõrjehüdrantide baasil, tuleb ringistada varem (Saku valla Jälgimäe küla, Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsaääre kinnistu osal ja lähiala detailplaneering) planeeritud veetorustik ja Vidriku tee olemasolev veetorustik. Tuletõrjevett ühisveevärgist on võimalik tagada peale Lepiku veetöötlusjaama ning II astme mahutite rajamist. 3. DP elluviimise etapp V eelduseks on ÜVKA-s ettenähtud torustikud ja rajatised on rajatud ning kasutusele võetud. VIII etapi realiseerimise eelduseks on ÜVKA-s ettenähtud Tännassilma küla reovee ühtlustusmahuti rajamine koos ühendustorustikega Vainu RVP-ni. ÜVK arendamine toimub huvitatud osapoolte kaasrahastusel
8	Transpordiamet 16.04.2021 Hans Keskrand	Ratasepa planeeringualale juurdepääsu kavandamisel on tungivalt soovituslik juhendada ikkagi Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus	Lisa 7.1	

		„Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ toodud lahendusest. Terviktekst, vt. lisa 7.1		
9	Saku Vallavalitsus 10.12.2020 Silver Riisalo	Ratasepa maaüksuse detailplaneeringu läbi vaatamine: 1. Nõustume osaliselt kuni 5- korruselise hoone rajamisega. Samas lähtuda, et hooned peavad sobima keskkonda, eesmärgiks ei saa olla nende väljapaistmine liiklussõlmest vaid sulandumine ümbritsevasse. Kaaluda ühe suure hoone asemel mitme väiksema hoone kavandamist. 2. Hoonestus ja kõvakate kavandada olemasolevat kõrghaljastust säästvalt. Esitada kasvukohad ja nõuded täiendava kõrghaljastuse rajamiseks. Lisada minimaalne haljastuse protsent. 3. Krundile on planeeritud 300 parkimiskohta, seega juurdepääsuteele tekib arvestatav liikluskootumus. Juurdepääsutee rajada koos kergliiklusteedga, eraldada kergliiklustee sõiduteest kõrghaljastusega. 4. Esitada VK ja sademevee lahendus. 5. Täpsustada autode koormust arvestav piirkonda hõlmav liikluslahendus. Planeering on realiseeritav vaid juhul, kui on tagatud juurdepääs Pärnu maanteelt, arvestades teiste piirkonnas koostatavate detailplaneeringutega. Lahendusega tuleb vältida Mõisavahe tee kasutamist juurdepääsuteena. Seisukoht: Lähtuda ja jätkata menetlust kehtiva teemaplaneeringu järgse teekoridoriga.	Lisa 8.1	Koostatud alternatiivne lahendus mitme väiksema kinnistu kavandamiseks Lisatud minimaalne haljastuse protsent ning lisatud tingimus seletuskirja 4.5 Lisatud kõnnitee. II kategooria kergliiklustee on vastavalt üld- ja maakonnaplaneeringule Mõisavahe tee ääres. Ratasepale on tagatud piisav ning turvaline jalakäijate juurdepääs VK lahendus koostatud ja esitatud Juurdepääs lahendatud vastavalt teemaplaneeringule ning kavandatud on uus mahasõit Pärnu maanteelt. Samuti on juurdepääsu teele Transpordiameti poolt väljatstatud ehitusluba, msi on ka detailplaneeringule lisatud

		Lepiti kokku, et kinnistute ühendamise põhimõte kajastatakse seletuskirjas kuid joonisel kajastatakse ainult üks mitme krundiga lahendus		