

KITSENDUSED:

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

- plan. maakaabelliinile (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. maakaabelliinile (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.

JALGRATASTE PARKIMISNORMI ARVUTUS

pos nr	objekt	rattaparkimise normatiiv *	brutopind	normatiivne/plan. rattaparkimiskohtade arv
1	äri/tootmine	1/200 sb m ²	16170	81/80
2	äri/tootmine	1/200 sb m ²	13820	70/30
3	äri/tootmine	1/200 sb m ²	14820	75/30
4	äri/tootmine	1/200 sb m ²	17125	86/-
5	äri/tootmine	1/200 sb m ²	13065	66/50
KOKKU				378/190

OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE:

Olulisemad arhitektuurinõuded pos nr 1-5 hoonete ehitamiseks:

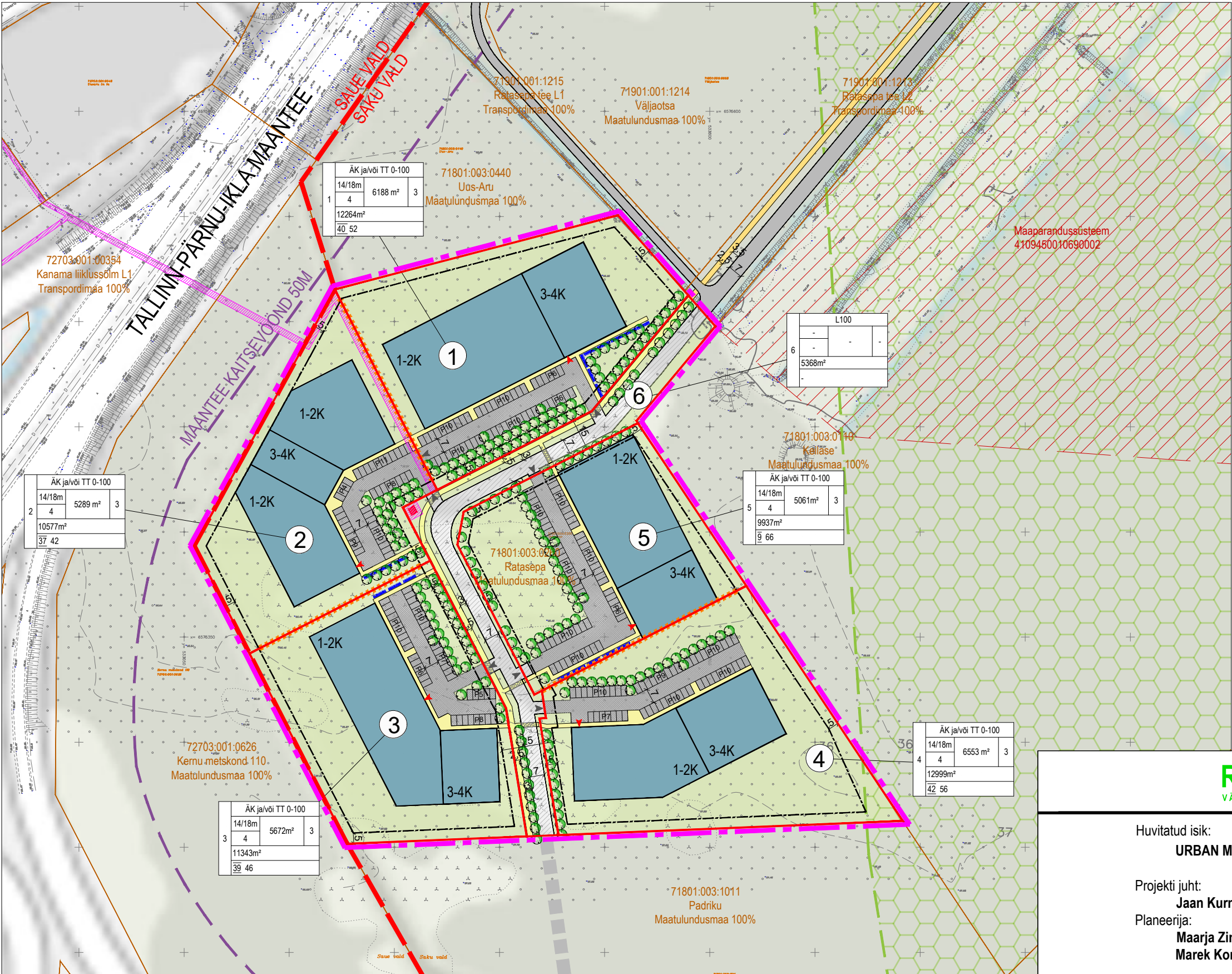
- välisviimistlmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale;
- katuse tüüp: lamekatus- või väiksema kaldega kaldkatuse, kus katuse kaldeks on lubatud 0-20° (eraldi hooned või hoone osad kuhu saab integreerida päikesepaneele (kõige efektiivsem kaldenurk 30-40°) või tootmistehnoloogist tulenevad katused või katuse osad võivad vajada ka suuremat kallet mida on võimalik täpsustada ehitusprojektiga);
- hoone suurim lubatav korruselisus 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. Piirdead ei tohi paikneda teekatte servale lähemal kui 2 meetrit. Piirdeaia paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti.
- Positsioon nr 6 tänavapoolsed piirised peavad olema kruntidel ühtsed ja samatüübilised. Lubatud on võrkpiirete kasutamine;
- kõrgemad hooned või hoone osad mis on või tehakse eraldi maanteelt nähtavaks peavad olema esindusliku arhitektuuri ja viimistlusmaterjalidega (kivi, metall, komposiitmaterjal jne);

MÄRKUSED:

- Topo-geodeetilise mõõdistuse koostas OÜ Topograaf, töö nr G162022. Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis;
- Detailplaneeringu järgsed krundid võib ühendada ja ehitusõigused liita selliselt et liituvad ehitusalused pinnad ja brutopinnad, aga maskimaalset lubatud kõrgust ei tohi ületada;
- Juurdepääs äri- ja tootmismaa kruntidele on põhimõtteline ja lahendatakse detailplaneeringu elluviimisel ehitusprojektidega;
- Normatiivist puudu olevad parkimiskohad on võimalik lahendada hoone mahus. Parkimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti käigus;
- Planeeritud kruntide pos nr 1-5 sihtotstarvete osakaalu on võimalik täpsustada ehitusprojekti käigus;
- Planeeritud kruntide sihtotstarvete ja osakaalude täpsustamine on võimalik detailplaneeringu järgmistes etappides;
- Krundil peab olema tagatud vähemalt 10% kõrghaljastust. Soovitav on parklaalad liigendada kõrghaljastusega.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUSE TABEL

Pos nr	Krundi planeeritud suurus (m²)	Plan. ehitisealune pind (m²)	Suurim hoonete arv krundil (tk)	Suurim hoonete korruselisus	Suurim hoonete kõrgus maapinnast (m) *	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud brutopind m² (maapealne)	Plan. täisehituse %	Plan. parkimiskohtade arv
1	12264	6188	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	16170	50	92
2	10577	5289	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	13820	50	79
3	11343	5672	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	14820	50	85
4	12999	6495	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	17125	50	98
5	9937	4960	3	4	14/18	ÄK ja/või TT 0-100	Ä ja/või T 0-100	13065	50	75
6	5368	-	-	-	-	L 100	L100	-	-	-
	62 489	28 604						75 000	46	429
ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; TT - tootmishoone maa Ä - ärimaa; T - tootmismaa; L - transpordimaa										
* - maksimaalne lubatav hoone kõrgus 18m on lubatud tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt, mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus.										



LEGEND

- Valla piir
- Plan. ala piir
- Plan. krundi piir
- Katastriüksuse piir
- Plan. pos nr
- Plan. hoone võimalik asukoht ja korruselisus
- Plan. maapealne hoonestusala
- Plan. juurdepääs krundile, võimalik asukoht
- Plan. sõidukite juurdepääs hoonesse, võimalik asukoht
- Võimalik tule müüri vajadus
- Olemasolev säiliv haljastus planeeringu alaga piirnevas alas
- Plan. haljastus sh olemasolev säiliv kõrghaljastus, võimalik asukoht
- Proj. kõnnitee (projektlahendus, töö nr 22096)
- Plan. kõnnitee
- Plan. krundisene kõnnitee
- Plan. kõnnitee ristumine sõiduteega
- Plan. parkimis- ja manööverdusala
- Plan. sõidutee
- Perspektiivne sõidutee
- Proj. sõidutee (Transpordiameti korraldus 28.01.2025 nr 1.1-3/25/93 Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee km 17,2 - 17,7 Mõisavahe tee II etapi ja Varju kinnistu juurdepääsutee ehitamiseks ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine)
- Plan. tehnovõrguservituudi vajadusega ala/kaitsevöönd
- Maantee kaitsevöönd (50m)
- Maaparandussüsteem
- Rohekoridor (läbib kinnistu kaguosa nurka)(vastavalt Saku valla üldplaneeringule)
- Plan. puu/põõsas, võimalik asukoht
- Plan. alajaam, võimalik asukoht
- Plan. jalgrataste parkimine kõvakattelisel alal, võimalik asukoht

KRUNDI PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

KRUNDI POSTITSIOONI NUMBER	KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE JA OSAKAALU %		
	HOONE KÕRGUS (M)	HOONE MAAPEALNE EHITISEALUNE PIND (M²)	HOONETE ARV KRUNDIL
	HOONE SUURIM KÖRUSELISUS	HOONE SUURIM KÖRUSELISUS	KRUNDI SUURUS (M²)
	P-HOONES	P-HOONES	P-HOONES

PLANEERITUD ALA NÄITAJAD

Planeeritud ala suurus -	62489 m²
Planeeritud kruntide arv -	6
Planeeritud maa bilanss	
Ä - ärimaa -	20-80%
T - tootismaa -	20-80%
L - transpordimaa -	20%
Planeeritud haljastuse minimaalne osakaal	15%
Planeeritud parkimiskohtade arv -	429

RUUM JA MAASTIK OÜ

VÄIKE- AMEERIKA 20, TALLINN 10129 TEL 6615645 REG.KOOD: 11038715

Huvitatud isik:	Projekt:	SAKU VALLA JÄLGIMÄE KÜLAS RATASEPA MAAÜKSUS JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
URBAN MANAGEMENT OÜ		
Projekti juht:	Joonis:	PÕHIJOONIS
Jaan Kurm	Töö nr:	16/19
Planeerija:	Mõõtkava:	1:2000
Maarja Zingel	Joonise nr:	4
Marek Konsa	Kuupäev:	05.01.2026