

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
<b>3 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID....</b>	<b>4</b>
3.1 Ruumilise keskkonna analüüs.....	4
3.2 Ruumilise keskkonna analüüsi järelused .....	4
3.3 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>4 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>5</b>
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	5
4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
4.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	8
4.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	9
4.6 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	9
<b>5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>10</b>
5.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	10
5.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	10
5.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	11
5.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
5.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	14
5.3.3 Tänavavalgustus.....	15
5.3.4 Sidevarustus .....	15
5.3.5 Gaasivarustus .....	15
<b>6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>16</b>
6.1 Kehtivad kitsendused .....	16
6.1.1 Muud kehtivad kitsendused .....	16
6.2 Planeeritud kitsendused .....	16
6.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	16
<b>7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>17</b>
7.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	17
7.2 Haljastuse projekteerimise nõuded .....	17
7.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	18

7.3.1	Keskkonnaalased nõuded .....	18
7.3.2	Tuleohutusnõuded .....	20
7.3.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	20
7.3.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	20
<b>8</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>21</b>
8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	21
8.2	Vastavus algatamise korraldusele .....	21
8.3	Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....	24
8.4	Vastavus Saku valla üldplaneeringule.....	24
<b>9</b>	<b>PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA.....</b>	<b>25</b>

## II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4.	Tugiplaan	DP-4
5.	Ruumilise keskkonna analüüs	DP-5
6.	Veevarustuse skeem	VKV-1
7.	Keskpinge kaabelliini asendiplaan	ELV-1
8.	Gaasivarustuse skeem	GVV-1

## III LISAD

### 1. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

### 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

- 2.1 Koostöö võrguvaldajatega
- 2.2 Koostöö ametitega
- 2.3 Koostöö maaomanikega

### 3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

### 4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

### 5. ILLUSTRATSIOONID

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- 1 Kehtivad õigusaktid
  - Planeerimisseadus;
  - Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
  - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
  - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
  - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
  - Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korraldus nr 455 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- 2 Arengukavad ja -strateegiad
  - Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24).
  - Saku valla kliima- ja energiakava 2030
- 3 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud
  - Saku vallas Tähevälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang, Lemma OÜ, 2024;
  - Juuliku kinnistu detailplaneering, Juuliku peakraavi läbilaskevõime hindamine, Merin OÜ, juuni, 2023;
  - Juuliku kinnistu detailplaneeringu liiklusprognoos, K-Projekt AS, 2022.
  - Tähevälja, Juula ja Liia DP liiklusuuring, K-Projekt AS, 2025.
- 4 Eesti standardid
  - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“;
  - EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
  - EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
  - EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“;
  - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
  - EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
  - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

## 2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Saku vallas, Saku alevikus, Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) vahelisel alal. Planeeringualast itta jäävad Juula ja Liia kinnistud ning lõunasse Tähesära ja Tähemaa kinnistud. Kagunurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Planeeringuala loodenurk jääb Juuliku küla territooriumile.

Piirkond on osaliselt metsaga kaetud aktiivsest kasutusest väljas olev rohumaa. Ümbritsev piirkond tervikuna on arenemas tiheasustusega alaks. Saku aleviku keskus jääb planeeringualast u 1,5 km kaugusele.

Ala on ühtlase reljeefiga, seda läbib lõuna-põhjasuunaline Juuliku peakraav. Juurdepääs planeeritavale alale on Paju ja Eha tee ristmikult ning Saku-Laagri tee ringristmikult. Ala läbib ida-läänesuunaline põllutee.

Planeeringuala suurus on 9,12 ha.

### **3 LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

#### **3.1 Ruumilise keskkonna analüüs**

Ruumilise keskkonna analüüsi alusmaterjaliks on Saku valla üldplaneering (kehtestatud 20.04.2023 otsusega nr 24) ja kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud.

Vastavalt üldplaneeringule asuvad Tähesära ja Tähevälja kinnistud pere- ja ridaelamute maa-alal. Lisaks asub planeeringuala osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-alal. Lähipiirkonnas asuvad nii elamu- kui ka ärimaad. Tallinna ringtee äärde kavandatakse ärifunktsiooniga hooneid nii Saku vallas kui ka naabervaldades, mida ringtee läbib. Läbiva maanteena on äride jaoks tegu logistiliselt hea asukohaga.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad elamualad. Kavandatavad elamualad jäävad planeeringust lõuna poole ning eraldatakse kaitsehaljastusega võimalike häiringute leevendamiseks. Planeeringus kavandatav hoonestus mõjub elamumaadele müratõkkena ning vähendab Tallinna ringteelt ja Saku-Laagri teelt tulenevat liiklusrõhku nii lõunasse jääval kavandataval elumupiirkonnal kui ka olemasolevatel elamutel Eha ja Paju tee vahele jääval alal.

Ruumilise keskkonna analüüsi joonis on toodud DP-5.

#### **3.2 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused**

Planeeringuala kontaktvööndis toimub arendustegevus, mille käigus kavandatakse piirkonda uusi ärihooneid ning elamukvartaleid. Kavandatavate kvartalitega muutub piirkond elavamaks ning täienevad piirkonna elanike rekreatsioonivõimalused. Ärifunktsiooniga planeeringuala pakub kodulähedasi teenuseid ning planeeringu realiseerumisel heakorrastatakse kasutusest alla võetud ala.

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

#### **3.3 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid**

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- kavandada äri- ja tootmishooneid või logistikahooneid, mis elavdavad piirkonda, pakkudes kodulähedasi töökohti ja toimivad lähedalasuvatele elamutele müra tõkestava meetodina;
- rajada juurdepääsud Saku-Laagri teelt (kõrvalmaantee nr 11420) ja kavandatavate elumupiirkondade poolt, vältides samas läbisõiduteeks muutumist;
- kavandada äri- ja tootmismaa kruntide ja elamute vahele roheline puhverala, mis oleks loogiliseks jätkuks naaberplaneeringutes kavandatavale kaitsehaljastusele.

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tähevälja kinnistu jagamine viieks äri- ja tootmismaa krundiks, üheks transpordimaa krundiks ja kaheks üldmaa krundiks. Äri- ja tootmismaa kruntidele määratakse ehitusõigus kuni kolme hoone püstitamiseks. Moodustatavate kruntide täisehituse protsent on Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20. aprilli 2023 otsusega nr 24) kuni 40%, igakordse kaalumise alusel kuni 50%. Suuremad hoonestusalad võimaldavad optimaalsemat ruumikasutust ning liigendatust. Optimaalsem ruumikasutus tähendab hooneosade liigendamise võimalikkust, mis omakorda võib aidata müra leviku tõkestamist elamupiirkondadesse.

### 4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud jagada Tähevälja kinnistu kaheksaks. Planeering võimaldab krunte liita. Kruntide liitmisel liitub ka kruntidele määratud ehitusõigus üldplaneeringu piires. Pos 3 krundi hoonestusõigus võib liituda sellest ida poole jääva Juula ja Liia katastriüksustele jääva planeeringu hoonestusõigusega.

### 4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

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

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

Planeeringuala hoonete suuruse kavandamisel on arvestatud üldplaneeringus toodud nõudeid – ehitisealune pind võib olla 40%, igakordse kaalumise alusel kuni 50% ning kõrgus 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Planeeringuala lõunapoolsele küljele nähakse ette kõrghaljastusega puhverala, et vähendada hoonete visuaalset mõju elamualale.

Hoonestus aitab kaasa piirkonnas linnalise keskkonna tekkele ning on tiheasustusalale sobilik. Tallinna ringtee poole suuremate hoonete ehitamine aitab kaasa müra leevendamisele elamute piirkonnas. Lisaks vähendab see suurtel avatud aladel tekkivaid tuuli.

Hoonestusele pos 2 ja 3 taotletakse suuremat hoonete kõrgust ja hoonestusala tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt, et võimaldada hoonete optimaalne kasutus ning kaasaegsete tehnoloogiate rakendamine. Suurendatud ehitisealune pind aitab vähendada liiklusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju planeeritavale ja ka olemasolevale elamuarendusele, vähendades Tallinna ringteelt levivat müra ning puhverdades heitgaase – koostatud mürahinnangu üks järeldusi oli, et ärimaale kavandatavad potentsiaalsed hooned hakkavad varjestama Tallinna ringteelt lähtuvat liikluse müra kavandatava elamuala suhtes. Kuivõrd Saku aleviku territoorium on laienenud Tallinna ringteeni ning alevikus on soodustatud pigem tiheda hoonestuse kavandamine, siis on ka suuremate hoonete kavandamine põhjendatud. Ka äri- ja tootmistegevust on mõistlik arendada logistiliselt juurdepääsetavamates kohtades, mida Tallinna ringtee äärne kindlasti on. Head ühendused on nii Paldiski kui Maardu suunal ning suuremate linnade ja sadamatega muudavad piirkonna atraktiivseks näiteks nii logistika- kui tootmisettevõtetele.

Kõrgem hoonestus (kuni 18 m) võib paikneda pos 2 ja pos 3 osas. Hoonete kõrguseks kavandatakse üldjuhul kuni 14 meetrit.

Arvestatud on ka võimalusega krunte liita. Kruntide liitmisel liituvad ka võimalikud hoonestusalad ning ehitusõigus üldplaneeringus toodu piires. Kui krunte ei liideta, siis tuleb kruntide piirile ette näha haljastust, et ei liituks suured kõvakattega alad.

Detailplaneeringus kavandatavad hoonestusalad järgivad kruntide struktuuri ning võimaldavad hooneid optimaalselt paigutada nii krundi ulatuses kui ka krunte liites. Lisaks on hoonestusalade kavandamisel arvesse võetud üldplaneeringu kohase kaitsehaljastuse ulatust. Kavandatud hoonestusalad võimaldavad rajada nõuetekohast kaitsehaljastust.

Kavandatud hoonestustihedus krunditud alal (pos 1 – pos 8, kokku 61 490 m<sup>2</sup>) on 1,2.

### **4.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad**

#### **Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	4808 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1430 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14 m
Täisehituse protsent:	48%*

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krunti läbib avalikuks kasutuseks määratud kõnnitee.

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

#### **Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	11 712 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6280 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent (max):	48%**

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krunti läbib avalikuks kasutuseks määratud jalgrada.

\* Tulenevalt Saku valla üldplaneeringust on hoonete kõrgus põhimahus kuni 14 m ja igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Tulenevalt hoonete spetsiifikast ning kasutatavast (nt ladustamise) tehnoloogiast võib tekkida vajadus suurendada hoonete kõrgust 18 meetrini.

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

### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	15 872 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	9790 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	48%**

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krundi läbib avalikuks kasutuseks määratud jalgrada.

\* Tulenevalt Saku valla üldplaneeringust on hoonete kõrgus põhimahus kuni 14 m ja igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Tulenevalt hoonete spetsiifikast ning kasutatavast (nt ladustamise) tehnoloogiast võib tekkida vajadus suurendada hoonete kõrgust 18 meetrini.

\*\* Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatud täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Tähevälja kinnistule üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

### Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	7550 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4170 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14 m
Täisehituse protsent:	48%*

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

\* Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatud täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Tähevälja kinnistule üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

### Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	5829 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3555 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14 m
Täisehituse protsent:	48%*

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Osaliselt asub kinnistul Juuliku peakraav, mille hooldus jääb kinnistu igakordse omaniku kanda.

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

#### **Pos 6**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Krundi kavandatud suurus:	6520 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krundi eesmärk on tagada juurdepääsud kruntidele 1-5 ning läbipääs elamualadele. Täiendavalt loob see ühenduse kõrvalasuvatele Juula ja Liia kinnistutele.

Krunt on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning antakse üle kohalikule omavalitsusele.

#### **Pos 7**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldmaa
Krundi kavandatud suurus:	4738 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krunt on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning antakse üle kohalikule omavalitsusele.

#### **Pos 8**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldmaa
Krundi kavandatud suurus:	4461 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krunt on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning antakse üle kohalikule omavalitsusele.

### **4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Eesvoolu on kavandatud suunata minimaalne vooluhulk tänavamaalt pärit sademevett (pos 6 lõunaosas). Merin OÜ on hinnanud varasema Juuliku kinnistu detailplaneeringu raames Juuliku peakraavi läbilaskevõimet. Selles hinnangus (Lisa 4.2) on arvestatud suurema alaga. Peakraavi vastuvõtuvõimet on oluline hinnata tervikuna, mistõttu koostati uuring suurema ala peale kui detailplaneeringu ala.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.



Pos 1, 4 ja 5 kõvakattega krundiosadel kogutakse sademevesi restkaevudesse ning torudesse ja mahutitesse. Pos 2 ja 3 kõvakattega krundiosadel kogutakse sademevesi restkaevudesse ning suunatakse pärast puhastamist sademeveesüsteemi, mis saab alguse pos 7.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Olemasolev Juuliku peakraav säilitatakse ning puhastatakse selle toimivuse tagamiseks enne planeeringulahenduses ettenähtud hoonestuse ehitamist. Osaliselt (pos 1 ulatuses) on kraav ettenähtud torustada. Torustamise eesmärk on tagada pos 1 kasutatavus võimaliku tanklana ning tagada vajalik manööverdusala. Täiendavalt vähendab see ohtu, et ohtlikud ained satuksid pinnasesse. Torustamine ei vähenda kraavi kasutatavust sademevete kogumisel ning suunamisel Vääna jõkke ning sirge torulõik toimib efektiivse eesvooluna. Toru parameetrid täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Peakraavi uuringus (Lisa 4.2) tuuakse välja, et 1000 mm läbimõõduga toru suudab vastu võtta 1000 l/s vooluhulga. Sademevee torustiku hooldamise kohustus jääb igakordsele kinnistu omanikule. Kohaliku omavalitsuse vastava otsuse korral antakse rajatise omand üle omavalitsusele.

Allavoolu jäävad truubid tuleb enne planeeringus ettenähtu väljaehitamist puhastada kinnistute omanike poolt.

## 4.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud enamuses säilitada planeeringualal kasvav oluline haljastus, milleks on eelkõige ala edelaosas kasvavad männid. Juurde tuuakse mitmerindelise haljastust äri- ja tootmismaa ja elumualade vahele jäävale puhveralale ning kruntidele vastavalt ehitusprojektile. Kui krunte ei liideta, tuleb ka kruntide piiridele ette näha haljastust, et ei liituks suured kõvakattega alad.

Haljastuspõhimõtete määramisel on oluline tagada ka ärifunktsiooniga hoonetele vajalik nähtavus. Seetõttu nähakse Tallinna ringtee poolsele küljele ette pigem madalamat ja hõredamat haljastust. Mitmerindelise haljastus ja kõrghaljastus nähakse ette kaitsehaljastusena äri- ja elumufunktsiooni vahelisele puhveralale. Puhveralale rajatakse ka jalgrada ning vaba aja veetmise võimalused. Täpsed lahendused antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt tase 7.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on haljastatav või looduslikuna säiliv osa minimaalselt 10% planeeringuala äri- ja tootmismaa pindalast.

## 4.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Planeeritud ärihoone jäätmehoidlate asukoht projekteerida hoonesse. Hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku. Sorteeritud jäätmete kogumise koht on kavandatud kinnistu sissepääsutee kõrvale laiendatud alale.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

## 5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 5.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus uute äri-/tootmishoonete ehitamiseks, mis on planeeringuala asukohta ja Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärseid trende arvestades sobilik areng.

Tekkivale tänavaruumile lisatakse haljastust (mururibad, pöösad), juurde- ja läbipääsude tagamiseks rajatakse kõnniteed. Visuaalse häiringu vähendamiseks rajatakse pos 2-5 hoonestuse lõunaküljele (pos 7 ja 8) mitmerindelise (sh kõrg-) haljastusega haljasriba, mis varjab planeeringualale jäävaid hooneid elamupiirkondade poolt.

Planeeringulahenduse väljaehitamine parandab ka juurdepääsuvõimalusi olemasolevale elamupiirkonnale Paju ja Eha tee ümbruses ning kavandatavale Tähesära planeeringualale.

Võimalikud ühendused, nende asukohad ja lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus – avalikult kasutatavad kõnniteed on pos 1 läbiv kõnnitee ja pos 6 äärde jäävad kõnniteed. Avalikuks kasutuseks on mõeldud ka puhveralad pos 7 ja pos 8. Avalikuks kasutuseks mõeldud kõnniteedele, kergliiklusteedele ja jalgradadele määratakse servituudid.

### 5.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) vahelisel alal. Kagunurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on kavandatud ennekõike lõuna poolt – elamupiirkondadest pääseb moodustatavate kinnistuteni kõnni- ja kergliiklusteede või jalgradade kaudu. Eha tee ja Saku-Laagri tee vahele jääval lõigul ning planeeringuala põhjapoolse kogujatee (sh pos 1 kõnniteede ühendustee) servas on kõnniteed ettenähtud asfalteeritavana. Kõnniteede laius on 2,0-2,5 m, teede täpsed asukohad ja lahendused selguvad ehitusprojekti koostamisel. Teede ehitusprojektide koostamisel võib teha ettepaneku krundipiiride muutmiseks selliselt, et avalikult kasutatavad teed jääksid transpordimaale.

Kaitsehaljastuse alale ettenähtud jalgradade katendid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Piirkonna liiklusprognoos koostati ennekõike mürauuringu sisendina ning selleks prognoositi 2027. ja 2032. aasta keskmisi ööpäevaseid liiklussagedusi. Tallinna ringtee prognoosi kohaselt suureneb keskmine liiklussagedus 2027. aastaks 14% võrra ja 2032. aastaks 28%. Samal ajal Saku-Laagri tee liiklussagedus suureneb vastavalt 12% ja 24% võrreldes 2021. aasta seisuga. Seda enam kasvab ka hoonestuse mõju liiklusrumala varjestajana.

Autodega juurdepääs kinnistule on kavandatud Saku-Laagri teelt ringristmikult. Läbipääs on võimaldatud Paju tee poolt. Kavandatud läbipääs on ettenähtud ainult väiksematele sõidukitele, raskeveokid tohivad planeeringualale siseneda ainult Saku-Laagri tee poolt ning liigelda ainult äri- ja tootmishoonete kruntide piires. Teede täpsemad parameetrid (sh kraavide ja lumekoristuse osas) täpsustatakse edasisel projekteerimisel, põhimõttelised lahendused on näidatud ristlõigetel 1-1 ja 2-2 (vt põhijoonist).

Ringristmiku läbilaskevõimet on hinnatud eraldi uuringuga Tähevälja, Juula ja Liia DP liiklusuuring (2025), milles ühe järeldusena on toodud, et pealkirjas toodud

detailplaneeringud ei põhjusta ringristmikule liikluskoormust, mis eeldaks ristmiku ümberehitust.

Parkimine lahendatakse oma kruntidel. Jalgrataste parkimine lahendatakse järgmistes projekteerimise etappides, parklad tuleb ette näha võimalikult hoonete sissepääsude lähiste.

Lähimad ühistranspordipeatused on planeeringualast lõuna poole jääva Nurme tänava ääres Paju tee ja Männituka tee peatused. Saku aleviku keskus on ca 1,5 km kaugusel, seal asuvad lähimad kauplused ja avalikud teenused. Viru väljak Tallinnas jääb planeeringualast ca 20 km kaugusele.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad vastavalt prognoositud hoonete kasutustele. Täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse edasiste projektide koostamise käigus.

Parkimiskohtade arv kruntide kaupa:

Pos 1: 20 kohta  
Pos 2: 61 kohta  
Pos 3: 93 kohta  
Pos 4: 40 kohta  
Pos 5: 34 kohta

Kokku: 248 kohta

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

## 5.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

### 5.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts Saku Maja poolt 20.12.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr ET- 10722.

Normdokumendid:

Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk

Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk

Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

#### Veevarustus

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele (vt tehniliste tingimuste LISA 1) võimalik Sõlm 1 ja Sõlm 4 või Sõlm 2 ja Sõlm 3 piirkondades. Veetorustiku ringistamiseks on planeeritud teostada ühendus olemasolevate veetorustikega De110 piirkonnas Sõlm 1 ja Sõlm 4 koostöös Tähesära ja Tähemaa kinnistu omanikega. Perspektiivselt liituvad planeeritud ühisveevärgiga ka Tallinna ringteest põhja poole jääva Tammepargi ja Toomiku DP tarbijad (toodud joonisel DP-3).

Veevarustuse tagamine DP alal nähakse ette Saku Vallavalitsuse 26.juuli 2022 korraldusega nr 435 kehtestatud „Saku valla Juuliku küla Tariku ja Tarikupõllu maaüksuste ja lähiala detailplaneering“ (leitav

<https://evald.ee/sakuvald/#/planeeringud/id/872>) moodustatava kinnistu (vt Lisa 3 (POS 103)) planeeritava veetöötusjaama baasil.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala majandus-joogivee ööpäevane maksimaalne kogus kokku:  $Q=15 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $q=1 \text{ l/s}$ .

Kavandatud kruntide veekogused selguvad ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiber) krundi piirist 1 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale (2 m kaugusele pos 2). Juurdepääsud liitumispunktile täpsustatakse kavandatava avaliku maa-ala edasisel projekteerimisel (pos 7).

Planeeritud kinnistu tarnetoru ja liitumispunkti läbimõõt on min De63, mis tagab tuletõrje mahutite täitmiseks veevajadused. Liitumispunktide läbimõõt täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritud veetorud paigaldatakse survetorudest PE PN10 ning paigaldussügavusega 1,8 m maapinnast toru peale. Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.

### **Tuletõrjeveevarustus**

Veevõtukohtade rajamisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Määruse kohaselt peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning veevõtukohta kaugust ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 30 l/s 3 tunni jooksul. Projekteerimise etapis tuleb täpsustada välistuletõrjevee vooluhulk ning hoonete sisetuletõrjevee ja sprinklerite vajadus.

Väline tuletõrjeveevarustus on lahendatud planeeritud ringistatud De110 veevarustuse ühisvõrgu baasil (planeeritud hüdrandid HD-01 ja HD-02), kus võrguvaldaja poolt on garanteeritud vooluhulk 10 l/s tuletõrjevee tarbeks.

Kui vajalik vooluhulk planeeritud veevarustuse ühisvõrgust ei ole tagatud, tuleb vastavalt vajadusele igale krundile lisada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada kruntide siseselt piirkonna tuletõrjemahutid vajadusel koos kuivhüdrantide süsteemiga või tuletõrje pumplaga.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrantist ja/või tuletõrjeveemahutist maksimaalselt 100 m kaugusel.

### **Kanalisatsioon**

#### Reoveekanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine reovee ühiskanalisatsiooniga on vastavalt Aktsiaselts Saku Maja väljastatud tehnilistele tingimustele (vt tehniliste tingimuste LISA 1) võimalik Sõlm 5 piirkonnas.

Detailplaneeringu ala reoveed kogutakse kokku ja suunatakse planeeritud iseveolsete torustike kaudu olemasolevasse reoveekaevu, olemasolev reoveetorustik De250, Sõlm 5.

Perspektiivselt liituvad planeeritud reoveesüsteemiga Tallinna ringteest põhja poole jääva Tammepargi ja Toomiku DP tarbijad (toodud joonisel DP-3).

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala arvutuslik kanaliseeritav reovee vooluhulk kokku:  $Q=15 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  
 $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $q=3 \text{ l/s}$ .

Kavandatud kruntide reoveekogused selguvad ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Igale krundile on liitumiseks ühiskanalisatsiooniga kavandatud liitumispunkt krundi piirist 1 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale (2 m kaugusele pos 2). Juurdepääsud liitumispunktidele täpsustatakse kavandatava avaliku maa-ala edasisel projekteerimisel (pos 7).

#### Sademeveekanalisatsioon

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

Kavandatavatel hoonestatud kinnistutel käideldakse sademevett kohapeal – pos 1, 4 ja 5 kavandatakse mahutid, kuhu kogutakse sademevesi, mis pinnasesse ei imbu. Kogutud ja puhastatud sademevett on võimalik kasutada kohapeal – nt tualettruumide loputuskastides, kastmiseks või platside pesul. Mahutitest on sademevett võimalik kontrollituna pumbata naaberplaneeringuga (Juula ja Liia maaüksuste ning Augusti maaüksuse osa detailplaneering) koos rajatavasse sademeveesüsteemi, mille eesvooluks on Vääna jõgi. Pos 2 ja 3 liituvad sama sademeveesüsteemiga – nende kinnistute puhul ei ole pumpamine vajalik või täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Vajadusel nähakse sademevee jaoks täiendavad akumuleerivad torud-mahutid või ajutiselt üleujutatavad alad, tiigid, basseinid, kraavilaiendid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Sademevee käitlemisel kasutatakse looduspõhist lähenemist ning rajatakse viibetiikide ja kraavide süsteem. Pumplate ja torude ning kraavide ja viibetiikide täpsemad parameetrid lahendatakse edasisel projekteerimisel, kui on selgunud kõvakattega pindade paiknemine ja nende suurus.

Selline lahendus tagab, et Juuliku peakraavi juhitakse kontrollitult piiratud koguses sademevett nii, et see ei ületataks kraavisüsteemi vastuvõtu võimet.

Vastavalt Merin OÜ 2023. aasta tööle nr 841 (Juuliku kinnistu detailplaneering, Juuliku peakraavi läbilaskevõime hindamine), on Juuliku peakraav ja selle truubid kuni suudmeni (Vääna jõgi) valmis vastu võtma sajuvee või suurvee vooluhulgaga ca  $1 \text{ m}^3/\text{s}$ . Kuivõrd Juuliku peakraavi on ette nähtud suunata ainult pos 6 lõunaosa kõvakattega pindadele jõudev sademevesi (ca  $850 \text{ m}^2$  alalt), mille koguseid kraavi juhtimisel piirab sademeveetoru läbimõõt (De250 mm – vooluhulk kuni  $50 \text{ l/s}$ ), siis moodustab see potentsiaalselt kuni 5% suurvee vooluhulgast, mida Juuliku peakraav ja truubid ringteest kuni suudmeni vastu võtta suudavad.

Peakraav on võimeline vastu võtma kuni  $1 \text{ m}^3$  sajuvee või suurvee vooluhulga. Maksimaalse vooluhulga läbilaskmiseks on allavoolu asuvad truubid ja kraav vaja korrastada ja puhastada.

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

- Pos 1, 4 ja 5: Haljasaladel imuvad sademeveed kohapeal ning katustelt ja kõvakattega pindadelt kogutakse sademevesi mahutitesse ja torudesse. Vett on võimalik kohapeal kasutada (loputuskastid, kastmine, platside pesu). Kavandatakse liitumine kõrvalasuva planeeringu sademevee süsteemiga (viibetiigid, kraavid). Süsteemiga liitumiseks nähakse ette sademevee pumplad.
- Pos 2 ja 3: Haljasaladel imuvad sademeveed kohapeal ning katustelt ja kõvakattega pindadelt suunatakse vesi pärast puhastamist pos 7 alguse saavasse sademevee süsteemi.
- Pos 6: Piiratud sademevee vooluhulk (kuni  $50 \text{ l/s}$ ) suunatakse Juuliku peakraavi.

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

- Ühisveevarustus: 1232 m
- Reoveekanaliseatsioon: 485 m
- Sademeveekanaliseatsioon: 401 m

### 5.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 13.02.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 467450.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A) planeeritud kioskalajaama baasil	Liitumine
1	Ärihoone	150/250	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Ärihoone	500/800	Alajaama madalpinge seadmes
3	Ärihoone	700/1250	
4	Ärihoone	400/315+315	Liitumiskilp kinnistu piiril
5	Ärihoone	400/315+315	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1800/3000	

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ettenähtud uue 10/0,4 kV komplektalajaama baasil (10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaama 10kV elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga Saku piirkonna alajaama Jälgimäe fiidril. Üks keskpinge toitekaabel on ette nähtud mastalajaama Anu:(Saue) juurest, teine kaabel alajaamast Juuliku farm:(Saue) juurest. Planeeringu ala läbiv 10kV õhuliin on ette nähtud demonteerida.

Vajadusel nähakse ette võimalus liituda madalpingel.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasolevad planeeritud hoonestuse ette jäävad 0,4 kV kaablid on ettenähtud likvideerida ja asendada uute kaabelliini lõikudega.

Objektide pos 1, 4 ja 5 elektrivarustuseks on kinnistu piirile ettenähtud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide

elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaamade projekteerimine) toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

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

### 5.3.3 Tänavavalgustus

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

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ettenähtud olemasoleva tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.

Välisvalgustuse puhul arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

### 5.3.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39611813, 30.04.2025.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Talu tee ääres paiknevast sidekaevust SKU-263.

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

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja olemasoleva sidevõrgu ümbertõstmine ning sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

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

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;

Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

### 5.3.5 Gaasivarustus

Gaasivõrguga tegutseb gaasivõrguettevõtjana antud piirkonnas Adven Eesti AS.

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 11.07.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune PE De250 mm gaasitorustik paikneb 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) kinnistul.

Tähevälja kinnistule detailplaneeringuga moodustatavate kruntide kavandatakse vajadusel B-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast PE De250 mm gaasitorustikust 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) kinnistul piki Juuliku-Tabasalu tee (71801:005:0562) kinnistut kuni transpordimaa krundini pos 6 ning edasi kuni kõikide moodustatavate äri- ja tootmishoonete kruntide piirideni.

Ristumisel Saku-Laagri teega on gaasitorustik ettenähtud paigaldada kinnisel meetodil.

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

Juula ja Tähevälja idapoolse osa kruntidele on ettenähtud liitumisvõimalused, selleks on planeeringuala piirile paigaldatud pimedad gaasitoru otsad.

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

## **6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

### **6.1 Kehtivad kitsendused**

#### **6.1.1 Muud kehtivad kitsendused**

Tähevälja kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Kinnistut läbiva Juuliku peakraavi veekaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS kasuks;
- planeeringuala põhjaservas Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- planeeringuala lääneservas Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 30 meetrit.

### **6.2 Planeeritud kitsendused**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude rajamiseks ning kasutamiseks; täiendavalt avalikuks kasutamiseks mõeldud kõnniteedel, sh ka haljaspuhvrissse jäävatele kõnniteedele – servituutide täpsem paigutus ja ulatus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

#### **6.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks**

Planeeringualal asub planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringu põhijoonisel (DP-2) on kujutatud servituutide ja kitsenduste vajadusi. Täiendavalt on kitsendused ja piirangud kirjeldatud kruntide kasutamise tingimuste tabelis.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatus täpsustatakse ehitusprojektis.



## 7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 7.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljöösse sobiv, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks. Hoonestusviis on lahtine ning hoonete paigutus kruntidel peab arvestama naaberkruntide hoonestust. Igale krundile võib rajada kuni kolm hoonet. Hoonete projekteerimisel paigutatakse müraallikad müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale – parkimine tuleb kavandada ennekoike hoonetest põhja poole s.o. elamupiirkonnast kaugemale.

Hoonete paigutus ja arhitektuurne lahendus peab takistama tuule- ja mürakoridoride teket – kaasata pädevad spetsialistid. Elamualadel parema välisõhu mürataseme tagamiseks on eelistatud, kui äri-tootmishooned kavandatakse liiklusrumade maksimaalselt varjestavalt, hoonestuse ühtlasem paigutus kaitseb elamupiirkonda maanteemüra eest. Hoonetevahelisel alal tuleb elamupiirkonna varjestamiseks ja maanteemüra võimalikult ühtlaseks tõkestamiseks rajada müratõkkesein või -vall, mille lahendused ja täpsemad parameetrid selguvad edasise projekteerimise käigus.

Hoonete paigutusel kruntidele tuleb võimalusel arvestada naaberhoonete projekte ja kruntide paigutust, et vähendada müra levikut maanteelt olemasolevate ja kavandatavate elamuteni. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Vajadusel rajatakse piirdeid, mille kõrgus on kuni 2,0 m. Piirete materjalid tuleb valida esinduslikud, materjalid täpsustatakse ehitusprojekti edasisel koostamisel. Piirete valikul tuleb tagada arhitektuurne ühtlus. Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada müra takistamise eesmärgil. Haljasala- ja parkmetsa maa-alale jääval planeeringualal ja vaadeldavatel teepoolsetel külgedel peab olema tagatud piirete esinduslikkus ning erinevate juhtotstarvetega alade vahel tuleb arvestada üleminekutega.

Hoonete katustele kaaluda haljastuse rajamist – kui haljastuse rajamine ei ole võimalik, tuleb kaaluda päikesepaneelide paigaldamist.

Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavas asukohta.

Hoonete kõrgus põhimahul on kuni 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Kõrgem hoonestus võib paikneda pos 2 ja pos 3.

### 7.2 Haljastuse projekteerimise nõuded

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 10% ulatuses planeeringualale jääval üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmismaa alal. Kaaluda katusehaljastuse ja vertikaalhaljastuse rajamist. Kaalutlused täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus).
- Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus. Tänavaruumi lisada võimalusel haljastust.
- Projekti koostamisel kaasatakse maastikuarhitekt tase 7.
- Kaitsehaljastuse rajamisel lähtuda Saku valla üldplaneeringu peatükis 2.2 väljatoodud punktidest. Välisruumi kujundamise aluseks on inimõõtmelisis.

- Haljastuse projekteerimisel lähtuda standardist EVS 939.2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -pöösaste istikute kvaliteedinõuded“.

## 7.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Iga hoone ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata müraekspert. Müraekspert määrab konkreetsed lahendused, arvestades reaalselt olukorda – hoonete funktsioonid, gabariidid, paigutus. Kui hooneid projekteeritakse üheaegselt, võib ka müraekspert ühine olla.

### 7.3.1 Keskkonnavalased nõuded

#### Radoonihust tulenevad nõuded:

- Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

#### Liiklismüra hinnangust tulenevad nõuded, sh Terviseameti nõuded:

- Kuna kinnistu paikneb tiheda liiklusega Tallinna ringtee ääres, on hoone projekteerimisel vajalik kasutada müra leevendavaid meetmeid.
- Ärimaale kavandatavad potentsiaalsed hooned hakkavad varjestama Tallinna ringteelt lähtuvat liiklismüra kavandatava elamuala suhtes.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrust nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" ja keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud tasemetest.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30-40$  dB, olenevalt planeeritava hoone paiknemisest kinnistul.
- 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  $10 \lg S/S_a$  võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja  $S_a$  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.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja

müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehniliste seadmete müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

- Naaberaladeni leviv vibratsioon ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ toodud normtasemeid.
- Planeeringu elluviimise ajal võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid.
- Detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid (müratõkete rajamist). Lisaks tuleb müra tekitavate seadmete mõju suunata müratundlikest aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi, müraallika ehituslike meetmetega varjestamist või müratõkke rajamist, mis asub vahetult müraallika või müratundliku objekti läheduses.
- Hoonetevaheliste alade (katkestuskohtade) müra leviku tõkestamiseks on asjakohane rakendada täiendavat meetet – rajada müratõkkesein või -vall. Müratõkke/valli minimaalseks kõrguseks peab olema arvestatud 3 m. Müratõkkesein või -vall on seda efektiivsem, mida lähemale teele see on võimalik rajada.
- Hoonete täpsemal planeerimisel eelistada lahendust, mis mõjuks müratundlikele aladele kõige enam müra tõkestavana.

### **Transpordiameti nõue liiklusmüra leevendamisel**

- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

### **Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

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

### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse ja puhastada.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

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

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) kasutusload/kasutusteatised peavad olema välja antud enne detailplaneeringu kohastele hoonetele ehituslubade andmist.

### **7.3.2 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoonetes kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.
- Tagada tuleohutuskujad. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit.
- Veevõtukohtade rajamisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

### **7.3.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

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

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

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

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

#### **Elektrivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

#### **Sidevarustus:**

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

#### **Gaasivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajaga Adven Eesti AS.

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

### 8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Rajada juurdepääsud Saku-Laagri teelt (kõrvalmaantee nr 11420) ja elamupiirkondade poolt, vältides samas läbisõiduteeks muutumist;
- Kavandada äri- ja tootmismaa kruntide ja elamute vahele roheline puhverala, mis oleks loogiliseks jätkuks naaberplaneeringutest tulevatele rohekoridoridele.

### 8.2 Vastavus algatamise korraldusele

1. Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).

Vt joonis DP-1

2. Maa-alale on on vaja koostada geodeetiline plaan mõõtkavas 1:500.

Geodeetiline plaan on koostatud.

3. Detailplaneering peab vastama Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule. Peale uue Saku valla üldplaneeringu (vastuvõetud Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8) kehtestamist peab planeering vastama uuele kehtestatud üldplaneeringule.

Detailplaneering vastab Saku valla üldplaneeringule.

4. Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.

Vt ptk 1, Lisa 7 ja joonist DP-5.

5. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.

Alal kehtivate piirangutega on arvestatud.

9. Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, krundi suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast); hoonete maksimaalne korruselisus ning paiknemise suund; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujud, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

Kruntide ehitusõigused on kajastatud põhijoonisel DP-2 ja seletuskirjas ptk 4.3.

Arhitektuurinõuded ja haljastuse kavandamise põhimõtted on toodud ptk 4 ja 7. Kehtivad kitsendused on toodud ptk 6.

10. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:

- hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoone paigutus jms);

- kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast);
- konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
- hoonete välisviimistlus;
- krundi piirded;
- arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.
- planeeringualasse hõlmatakse Juuliku-Tabasalu tee (71801:005:0562) osa juurdepääsu planeerimiseks.

Arhitektuurinõuded on toodud ptk 7.1.

11. Planeeringu koosseisus lahendada juurdepääs kinnistutele ning lahendada parkimine planeeringuala koosseisus. Juurdepääsude ja liikluskorralduse planeerimisel arvestada võimalike kõrvalolevate arendusaladega.

Juurdepääsud kinnistutele on näidatud põhijoonisel DP-2. Parkimislahendust kirjeldab ptk 5.2.

12. Kaaluda Juuliku peakraavi kaitsevööndisse rajada planeeringu ja kõrvalolevate arenduste võimalikud ühendusteed.

Teedevõrk on näidatud põhijoonisel DP-2.

13. Parklate planeerimisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard. Võimalusel liigendada kõrghaljastusega.

Parkimise põhimõtted on kirjeldatud ptk 5.2.

14. Planeeritavad tänavamaad näha ette piisavalt laiad, et sinna saab istutada ka kõrghaljastust.

Tänavamaad on näidatud põhijoonisel DP-2.

15. Planeeringus moodustatavate kruntide planeerimisel arvestada haljastuse osakaaluga 10%. Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist.

Haljastuse osakaaluga on arvestatud. Täpsemad lahendused tehakse edasisel projekteerimisel.

16. Planeeringualal tuleb ette näha piisav puhverala elamumaade ja ärihoonete vahele. Arvestada ka uue üldplaneeringu kohase elamumaaga, mis jääb käesoleva planeeringualast lõuna poole ning mida tulevikus arendama hakatakse.

Puhveralaga on arvestatud, vt põhijoonist DP-2.

17. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Terviseameti 20.07.2022 kirjas nr 9.3-4/22/5694-2 toodud nõuetest.

Nõuded on kirjeldatud ptk 7.3.

18. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks tuleb koostada mürauring, mis analüüsib maanteed müra ja planeeritava tegevusega seotud müra kandumist elamupiirkonnale. Detailplaneeringus tuleb seada tingimused ja leevendusmeetmed selliselt, et planeeritavast tegevusest tulenevad müratasemed peavad müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria normtasemetele. Leevendusmeetmete ja konkreetsete tingimuste väljatöötamiseks tuleb planeerimisprotsessi kaasata välisõhus leviva müra eriala spetsialist. Arendaja peab tagama, et müra ei ületaks elamute juures kehtestatud normtasemeid. Müra leevendusmeetmete elluviimine on arendaja ülesanne. Saku Vallavalitsus ja Transpordiamet ei vastuta võimalike müra normtasemete ületamise ja nende leevendamise eest. Kuna tegu on ka

maantee lähedase alaga, siis tuleb detailplaneeringus lisaks analüüsida, kas planeeritava alal on maanteest tulenvalt vajalik ette näha leevendusmeetmeid ja kuidas planeerida selliselt, et elamupiirkonda antud detailplaneeringuga maanteemüra eest kaitsta (nt hoonestuse parim paigutus jms).

Tehtud on mürauuring, vt lisa 4.1.

19. Müraallikate (mürarikkad seadmed, laadimisalad jt) paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

Nõue on kirjeldatud ptk 7.1.

20. Äritegevusest tulenevad müratasemed peavad müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid " (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud asjakohase mürakategooria normtasemetele.

Nõuded on kirjeldatud ptk 7.

21. Mürauuringute koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

Mürauuring on vastavuses määrusega.

22. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Nõue on toodud ptk 7.3.1.

23. Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

Nõue on toodud ptk 5.3.3.

24. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee ja kanalisatsiooni puhul näha ette kohene liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Lahendused on kirjeldatud ptk 5 ja tehnovõrkude koondplaanil DP-3.

25. Elamu naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevast elamust kõrgemat hoonet.

Elamute naabruses ei ole olemasolevatest elamutest üle ühe korruse kõrgemaid hooneid.

26. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus.

Nõue on kirjeldatud ptk 7.2.

27. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

Tuletõrjevee varustus on kirjeldatud ptk 5.3.1.

28. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lubatud on vaid keskkonnasõbralik äritegevus, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Nõue on kirjeldatud ptk 7.3

29. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Vt ptk 7.3.3.

30. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras.

Vt ptk 9.

31. Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Illustratsioonid on esitatud planeeringu lisas.

32. Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on vaja detailplaneeringu koostamise käigus koostada mürauuring, kaasata võimalike müra leevendusmeetmete ja vastavate konkreetsete tingimuste väljatöötamiseks välisõhus leviva müra eriala spetsialist. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Mürauuring, liiklusprognoos ja Juuliku peakraavi uuring on detailplaneeringu lisades.

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

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

### **8.4 Vastavus Saku valla üldplaneeringule**

Saku valla üldplaneeringuga (kehtestatud 20.04.2023 otsusega nr 24) pannakse paika valla territooriumi arengupõhimõtted, ehitustingimused, teede ja tänavate asukohad. Vastavalt üldplaneeringule asub Tähevälja kinnistu äri- ja tootmisettevõtte maa-alal. Lisaks asub planeeringuala osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-alal.

Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest. Tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt taotletakse üldplaneeringus välja toodust suuremat täisehitusprotsenti ja kõrgust. Lisaks tehnoloogilistele vajadustele võimaldab see ka suuremat paindlikkust hoonete kavandamisel ja aitab kaasa müra leviku tõkestamisele elamupiirkondadele.

Detailplaneering vastab Saku valla üldplaneeringule.



## 9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA

Detailplaneeringus on määratud planeeringuala edaspidine maakasutus ja kehtestatud planeering on aluseks planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Arendaja sõlmib Saku vallavalitsusega kokkulepped planeeringus kavandatu väljaehitamiseks. Enne hoonete ehituslubade väljastamist peavad olema väljastatud pos 6 tee ja tehnovõrkude kasutusload.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel lisauuringute teostamine;
- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- Juuliku peakraav puhastada selle toimivuse tagamiseks ning sademevee eesvool (Juula ja Liia maaüksuste ning Augusti maaüksuse osa detailplaneeringu alal) ehitada valmis enne hoonetele ehituslubade väljastamist;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine, muuhulgas uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine, kaitsehaljastuse rajamine ja kasutuslubade väljastamine;
- pos 6, 7 ja 8 kohalikule omavalitsusele üleandmine.

### III LISAD

#### LISA 1. TEAVE MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

- 1.1. Transpordiameti 25.07.2025 kiri nr 7.2-2/25/18065-7 Saku Vallavalitsusele detailplaneeringu koostölastamata jätmise
- 1.2. Saku Vallavalitsuse 12.06.2025 kiri nr 7-1/4-19 detailplaneeringu esitamine arvamuse andmiseks (nimekirja alusel)
- 1.3. Transpordiameti 06.09.2022 kiri nr 7.2-2/22/18065-2 Saku Vallavalitsusele seisukohtade väljastamine detailplaneeringu koostamiseks
- 1.4. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Eesti Päevaleht, 17.08.2022)
- 1.5. Saku Vallavalitsuse 12.08.2022 ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.6. Saku Vallavalitsuse 12.08.2022 ametlik teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- 1.7. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Saku Sõnumid, 08.2022)
- 1.8. Saku Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse 12.08.2022 kiri nr 7-1/40-5 huvitatud isikutele detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- 1.9. Saku Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse 12.08.2022 kiri nr 7-1/40-4 Päästeameti Põhja päästkeskusele, Terviseametile, Transpordiametile ja Põllumajandus- ja Toiduametile detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- 1.10. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korraldus nr 455 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
  - 1.10.1. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korralduse nr 455 Lisa 1 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
  - 1.10.2. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korralduse nr 455 Lisa 2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
  - 1.10.3. Saku Vallavalitsuse 09.08.2022 korralduse nr 455 Lisa 3 Planeeringuala skeem
- 1.11. Terviseameti 20.07.2022 kiri nr 9.3-4/22/5694-2 Saku Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta
- 1.12. Keskkonnaameti 13.07.2022 kiri nr 6-5/22/12334-2 Saku Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta
- 1.13. Saku Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse 21.06.2022 kiri nr 7-1/53-1 Keskkonnaameti Põhja regioonile ja Terviseametile seisukoha küsimine
- 1.14. Detailplaneeringu algatamisettepanek, 22.04.2022
  - 1.14.1. Seletuskiri
  - 1.14.2. Algatamisettepaneku joonis M1:1000

## LISA 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

### 2.1 Koostöö võrguvaldajatega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.1.1	Adven Eesti AS	13.10.2023 Nr AD-2023-10-22	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering: Juuliku Tähevälja detailplaneering; objekti asukoht: Harju maakond, Saku vald, Juuliku küla; töö nr. 21071 kuupäevaga 12.10.2023a K-Projekt AS. Allkirjastatud digitaalselt /Aleksander Aan/ gaasivõrgu juht	Kiri (saadud digitaalselt) Gaasivarustuse seletuskiri Joonis DP-3	
2.1.2	Elektrilevi OÜ	17.10.2023 Nr 4834299124	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</li> <li>Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.</li> </ul> Allkirjastatud digitaalselt /Yulia Kolnes/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse, sidevarustuse ja tänavavalgustuse seletuskiri Joonised DP-3 ja ELV-4-01	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 7.3.4.
2.1.3	Telia Eesti AS	13.05.2025 Nr 39635814	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;</li> <li>Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;</li> <li>Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;</li> </ul>	Kiri Seletuskiri Joonis DP-3	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 7.3.4.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisisatsioon, Sidemaakaabel;</li> <li>Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.</li> </ul> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Marina Prigask/ volitatud esindaja</p>		
2.1.4	Aktsiaselts Saku Maja	16.05.2025	<p>Antud lahendus sobib Aktsiaseltsile Saku Maja. /Kertu Nurklik/ veemajanduse tehniline projektijuht</p>	e-kiri	

## 2.2 Koostöö ametitega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.2.1	Transpordiamet	10.01.2025 Nr 7.2- 2/25/18065-5	<p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt nr 11420 km 2,269 või kohalikke teid. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.</li> <li>2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Vajadusel kavandada ristmiku ümberehitus kasvava ja planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele. Teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva</li> </ol>	Kiri	

			<p>kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega.</p> <p>Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus.</p> <p>Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt Ehs § 10) kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).</p> <p>Näha ette ohutud teeületuskohad.</p> <p>Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega.</p> <p>3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja Ehs § 71 kohane tee kaitsevöönd.</p> <p>4. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.</p> <p>5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.</p> <p>6. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda kergliiklustaristu kavandamise juhendi tabelist 4.</p> <p>7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).</p> <p>9. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.</p> <p>10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.</p> <p>11. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.</p> <p>12. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.</p> <p>13. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Võttes aluseks „Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöödele teede projekteerimisel“ p 2.3, soovitame mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.</p> <p>14. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide</p>		
--	--	--	--	--	--



			<p>(hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.</p> <p>15. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.</p> <p>16. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.</p> <p>17. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>Transpordiametile nõusoleku saamiseks.</p> <p>Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Marek Lind/ planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse juhataja</p>		
2.2.2	Maa- ja Ruumiamet	17.06.2025 nr 6-3/25/9630-2	<p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Planeeritaval alal asub endine maaparandussüsteemi drenaaž, mida ei käsitleta maaparandusseaduse mõistes maaparandussüsteemina, seega tulenevalt maaparandusseadusest § 50 lg 1 puudub Maa- ja Ruumiametil õiguslik alus kooskõlastuse väljastamiseks.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Sulev Taul/ Põhja büroo maaparanduse osakonna juhataja</p>	Kiri	
2.2.3	Terviseamet	04.07.2025 nr 9.3-1/25/4891-2	<p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Amet on tutvunud Saku valla geoinfosüsteemis EVALD asuvate detailplaneeringu materjalidega ja kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks juhib tähelepanu järgnevale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Amet juhib tähelepanu, et detailplaneeringuga rajatavate hoonete ja tegevusest põhjustatud müra ja</li> </ul>	Kiri	Kajastatud ptk 7.3

			<p>vibratsiooni kohta on käesolevas etapis vähe andmeid, mistõttu müra ja vibratsiooni levikut ning leevendavate meetmete tõhusust ei ole võimalik hinnata. Tähelepanu tuleks pöörata asjaolule, et planeeritavas keskkonnas tekitavad lisaks tehno- ja tööstusseadmetele müra ka laadimisaladel toimuv sh seisva mootoriga veokid külmemal ajal, teenindava transpordi liikumise müra, kaubavedamise seadmete müra, töökeskkonna ohutussignaalid ning muu äri- ja tootmistevõimega seonduv. Seda ka juhul kui äri- või tootmine iseseisvalt on keskkonnasõbralik. Detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid (müraatõkkete rajamist). Parima müra leevendava efekti annab müra tekitavate seadmete mõju suunamine müraatõkket aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi, müraallika ehituslike meetmetega varjestamist või müraatõkke rajamist, mis asub vahetult müraallika või müraatõkket objekti läheduses. Igasuguse müra leevendava meetme rajamisega või kasutusele võtmisega peaks kaasnema ka selle leevendava mõju tõhususe hindamine, näiteks modelleerimise või müra mõõtmise kaudu.</p>		<p>Võimalikud müraatõkked kajastatud põhijoonisel.</p>
--	--	--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>Mürahinnangus kirjutatakse: <i>„Elamualadel parema välisõhu mürataseme tagamiseks on eelistatud kui äri-tootmishooned kavandatakse liiklusrüüa maksimaalselt variestavalt. Varjestamine toimub seda efektiivsemalt, mida ühtlasem on hoonetest tekkiv müratõke.“</i> Amet soovib hoonete täpsemal planeerimisel eelistada lahendust, mis mõjuks müratundlikele aladele kõige enam müra tõkestavana.</li> <li>Tööstusmüra, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.</li> <li>Naaberaladeni leviv vibratsioon ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ toodud normtasemeid.</li> <li>Detailplaneeringu seletuskirja punktis 8.2. <i>Vastavus algatamise korraldusele punktis 16 on kirjutatud:</i> <i>„Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Terviseameti 20.07.2022 kirjas nr 9.3-4/22/5694-2 toodud nõuetest. Nõuded on kirjeldatud ptk 6.3.“</i> Amet juhib tähelepanu asjaolule, et seletuskirjas ei eksisteeri peatükki 6.3.</li> </ul>		<p>Kajastatud ptk 7.3</p> <p>Kajastatud ptk 7.3</p>
--	--	--	---	--	---

			Allkirjastatud digitaalselt /Karmen Pöld/ vaneminspektor (keskkonnatervis)		
2.2.4	Päästeamet	11.07.2025 nr 7.2-3.1/3683-1	<p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Käesolevaga jätab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Tähevälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu materjalid kooskõlastamata alljärgnevatel põhjustel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringu seletuskirjas puudub viide siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Nimetatud määrus annab nõuded ning tingimused välise kustutusvee projekteerimiseks ning väljaehitamiseks;</li> <li>2. Eelnimetatud määruse kohaselt peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning veevõtukoha kaugust ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Täpsustada hüdrantide kaugus hoonetest vastavalt eeltoodule ning vajadusel projekteerida hüdrante juurde.</li> </ol> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Kert Keller/ ohutusjärelvalvebüroo inspektor</p>	Kiri	<p>Viide lisatud ptk 5.3</p> <p>Hüdrantide asukohad muudetud, vt joonist DP-3 Tehnovrõgud</p>

### **LISA 3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED**

- 3.1 Aktsiaselts Saku Maja 20.12.2022 tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamiseks nr ET-10722
- 3.2 Adven Eesti AS 11.07.2023 gaasivõrguga liitumise tehnilised tingimused
- 3.3 Elektrilevi OÜ 13.02.2024 tehnilised tingimused nr 467450
- 3.4 Telia Eesti AS 30.04.2025 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39611813

## **LISA 4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED**

- 4.1 Saku vallas Tähevälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang, LEMMA OÜ, november 2025
- 4.2 Juuliku peakraavi läbilaskevõime hindamine, OÜ Merin, juuni 2023
- 4.3 Juuliku kinnistu detailplaneeringu liiklusproгноos, detsember 2022
- 4.4 Tähevälja, Juula ja Liia DP liiklusuuring, töö nr 25089, K-Projekt Aktsiaselts, oktoober 2025

## LISA 5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED

### Lisa 5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringus on määratud planeeringuala edaspidine maakasutus ja kehtestatud planeering on aluseks planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Arendaja sõlmib Saku vallavalitsusega kokkulepped planeeringus kavandatu väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel lisauuringute teostamine;
- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- Juuliku peakraav puhastada selle toimivuse tagamiseks ning sademevee eesvool (Juula ja Liia maaüksuste ning Augusti maaüksuse osa detailplaneeringu alal) ehitada valmis enne hoonetele ehituslubade väljastamist;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine, muuhulgas uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine, kaitsehaljastuse rajamine ja kasutuslubade väljastamine;
- pos 6, 7 ja 8 kohalikule omavalitsusele üleandmine.



## LISA 6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### Lisa 6.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud krunt on hoonestamata.

Planeeritud maa-ala asub Saku vallas, Saku alevikus, Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) vahelisel alal. Planeeringualast itta jäävad Juula ja Liia kinnistud ning lõunasse Tähesära ja Tähemaa kinnistud. Kagunurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Planeeringuala loodenurk jääb Juuliku küla territooriumile.

Piirkond on osaliselt metsaga kaetud aktiivsest kasutusest väljas olev rohumaa. Ümbritsev piirkond tervikuna on arenemas tiheasustusega alaks. Saku aleviku keskus jääb planeeringualast u 1,5 km kaugusele.

Ala on ühtlase reljeefiga, seda läbib lõuna-põhjasuunaline Juuliku peakraav. Juurdepääs planeeritavale alale on Paju ja Eha tee ristmikult ning Saku-Laagri tee ringristmikult. Ala läbib ida-läänesuunaline põllutee.

Planeeringuala suurus on 9,12 ha.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri- osa	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tähevälja	61 488	23877301	71901:001:0805	Maatulundus- maa	Eraomand
2	Juuliku- Tabasalu tee	116 900	5143650	71801:005:0562	Transpordi- maa	Riigiomand

### Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kinnistu on hoonestamata.

### Liikluskorraldus

Planeeritud ala paikneb Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) ja Paju tee vahelisel alal.

Juurdepääs kinnistule on Paju teelt ning Saku-Laagri tee ringristmikult.

### Vertikaalplaneerimine

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

### Haljastus

Ala on üldiselt kõrghaljastusega rohumaa, Tähevälja kinnistu edelanurgas on kõrgemate männipuudega metsasalu.

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

### Müra

Mürahinnangu koostas 2023. aastal Lemma OÜ. Planeeringuala müraolukorda mõjutavaks teguriks on peamiselt autoliiklus Tallinna ringteel ja Saku-Laagri teel. Muud olulise müraallikad puuduvad. Mürahinnangu modelleerimise tulemusena selgus, et kavandatavad hooned toimivad müratõkkena ning vähendavad teeliikluse mürataset.

### **Avaliku ruumi kvaliteet**

Planeeritav ala asub tiheda liiklusega magistraaltee ääres ja on hästi ühendatud Tallinna ja Saku aleviku keskusega. Lisaks on tagatud kiired ühendused lähemate keskustega – Saue, Keila, Jüri jms. Olemasolev avalik ruum puudub, kuigi tegu on avatud alaga, kust inimesed vajadusel läbi saavad liikuda.

### **Tehnovarustus**

Planeeritud maa-alal tehnovõrgud puuduvad, kuid ühendused on vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele võimalik tagada.

### **Kehtivad detailplaneeringud**

Planeeritava ala kohta varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

### **Kehtivad kitsendused**

Tähevälja kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Kinnistut läbiva Juuliku peakraavi veekaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS kasuks;
- planeeringuala põhjaservas Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- planeeringuala lääneservas Saku-Laagri tee (kõrvalmaantee nr 11420) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 30 meetrit.

## LISA 7. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

### Lisa 7.1 Ruumilise keskkonna analüüs

Ruumilise keskkonna analüüsi alusmaterjaliks on Saku valla üldplaneering (kehtestatud 20.04.2023 otsusega nr 24) ja kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud.

Vastavalt üldplaneeringule asub Tähevälja kinnistu äri- ja tootmisettevõtte maa-alal. Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest. Lisaks asub planeeringuala osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-alal.

Hoonete kõrguseks on äri- ja tootmisettevõtte maa-alal lubatud 14 meetrit, erandjuhtudel kuni 18 m tulenevalt tehnoloogilistest vajadustest ja põhjendustest. Kõrgem hoonestus võib paikneda pos 2 ja pos 3. Hoonete kõrguseks kavandatakse üldjuhul kuni 14 meetrit. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kehtivaid kitsendusi – maanteede kaitsevööndeid. Vastavalt üldplaneeringule võib ehitisealune pind olla 40% krundi pindalast, erandjuhtudel kuni 50% krundi pindalast. Haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% planeeringuala äri- ja tootmismaa alast.

Lähipiirkonnas asuvad nii elamu- kui ka ärimaad. Tallinna ringtee äärde kavandatakse äriefunktsiooniga hooneid nii Saku vallas kui ka naabervaldades, mida ringtee läbib. Läbiva maanteena on äride jaoks tegu logistiliselt hea asukohaga.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad elamualad. Kavandatavad elamualad jäävad planeeringust lõuna poole ning eraldatakse kaitsehaljastusega võimalike häiringute leevendamiseks. Planeeringus kavandatav hoonestus mõjub elamumaadele müratõkkena ning vähendab Tallinna ringteelt ja Saku-Laagri teelt tulenevat liiklusrumora nii lõunasse jääval kavandataval elumupiirkonnal kui ka olemasolevatel elamutel Eha ja Paju tee vahele jääval alal.

Ruumilise keskkonna analüüsi joonis on toodud DP-5.

Projektijuht

Eerik Kask