

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
3 LINNAEHITUSLIKUD SEOSD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
3.1 Ruumilise keskkonna analüüs.....	4
3.2 Ruumilise keskkonna analüüsi järelused	5
3.3 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	5
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
4.1 Maaomand.....	5
4.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus	6
4.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	6
4.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	7
4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
4.6 Haljastuse kavandamise põhimõtted	10
4.7 Jäätmehoolduse põhimõtted	10
5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
5.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	10
5.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	11
5.3 Ristmike nähtavuskolmnurgad	12
5.4 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	12
5.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	12
5.4.2 Elektrivarustus	14
5.4.3 Tänavavalgustus.....	15
5.4.4 Sidevarustus	15
5.4.5 Gaasivarustus	16
6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	16
6.1 Kehtivad kitsendused	16
6.1.1 Muud kehtivad kitsendused	16
6.2 Planeeritud kitsendused	17
6.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	17
6.3 Kehtivad detailplaneeringud.....	17
7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	17

7.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	17
7.2	Haljastuse projekteerimise nõuded	18
7.3	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	18
7.3.1	Keskkonnavalasid 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	
7.3.5	Transpordiameti lähteseisukohtadest tulenevad nõuded.....	21
8	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	21
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	22
8.4	Vastavus Saku valla üldplaneeringule.....	22
9	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA.....	22

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

III LISAD

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“;
- 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
 - Juula-Liia detailplaneering; Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon Eesti OÜ, 2024;
- 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 Eha tee vahelisel alal. Planeeringualast itta jääb Vääna jõgi, lõunasse olemasolev Eha ja Paju tee vaheline elamukvartal ning Augusti kinnistu. Lääne poole jääb Tähevälja kinnistu.

Piirkond on 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 kraav. Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud põhja poolt Tähevälja planeeringualale kavandatava tee pikendusena. Tähevälja planeeringualale on peamine juurdepääs Saku-Laagri tee ringristmikult ja väiksematele sõidukitele mõeldud juurdepääs Paju ja Eha tee ristmikult.

Planeeringuala suurus on 11,8 ha.

Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kinnistu on hoonestamata.

Liikluskorraldus

Planeeritud ala paikneb Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Eha tee vahelisel alal. Juurdepääs kinnistule on Saku-Laagri tee ringristmikult läbi Tähevälja kinnistu.

Vertikaalplaneerimine

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

Haljastus

Ala on üldiselt kõrghaljastusega rohumaa.

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

Müra

Peamiseks müraallikaks piirkonnas on autoliiklus Tallinna ringteelt. Muud olulised müraallikad puuduvad. Mürahinnangu koostas 2024. aastal Akukon Eesti OÜ. 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. Avalikult kasutatavat ruumi planeeringualal hetkel sisuliselt ei ole – alal on üksikud läbivad jalgrajad.

Tehnovarustus

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

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 Juula, Liia ja osa Augusti kinnistu põhjapoolsest osast äri- ja tootmisettevõtte maa-alal. Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, tootlus-, 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.

Hoonete kõrguseks on äri- ja tootmisettevõtte maa-alal lubatud 14 meetrit, erandjuhtudel kuni 18 m tulenevalt tehnoloogilistest vajadustest ja põhjendustest. Kõrgemad hooneosad võivad paikneda hoonete põhjapoolse osas. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kehtivaid kitsendusi – maantee kaitsevööndit ja Vääna jõest tulenevaid kitsendusi. Vastavalt üldplaneeringule võib ehitisealune pind olla 40% krundi pindalast, erandjuhtudel kuni 50% krundi pindalast. Haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% kruntide pindalast.

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 liiklusrumürat nii lõunasse jääval kavandataval elamupiirkonnal 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 planeeringualad pakuvad kodulähedasi teenuseid ning planeeringu realiseerumisel heakorrastatakse kasutuseta ala ning teedevõrk muutub sidusamaks.

Planeeringuala lähistel asuvad elamukvartalid ning neid kavandatakse ka juurde. Äri- ja elamufunktsioone eraldab kaitsehaljastus ning kavandatavad ärihooned kaitsevad elamualasid Tallinna ringteelt leviva liiklusrumürast 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) Tähevälja planeeringuala pikendusena, vältides 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 Juula ja Liia kinnistute ning Augusti kinnistu osa jagamine viieks äri- ja tootmismaa krundiks, üheks transpordimaa krundiks ja üheks üldmaa krundiks. Planeeringualasse jääb Augusti kinnistu põhjapoolne osa. Äri- ja tootmismaa kruntidele määratakse ehitusõigus kuni kolme hoone püstitamiseks. Loodavate 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, võimaldades hooneid paindlikumalt, sh liigendatumalt kavandada, mis omakorda on abiks ka müra leviku tõkestamisel elamupiirkondadesse.

4.1 Maaomand

Planeeritud alal asuvad katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Juula	6,27	5721702	71801:005:0105	Maatulundus-maa 100%	Eraomand

2	Liia	3,82	6837502	71801:005:0348	Maatulundus- maa 100%	Eraomand
3	Eha tee L1	0,2	9914102	71801:005:0351	Transpordi- maa 100%	Eraomand
4	Augusti	8,46	6837602	71801:005:0213	Maatulundus- maa 100%	Eraomand

Augusti kinnistu on kavandatud jagada.

4.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus kavandatakse Juula, Liia ja Augusti kinnistu põhjapoolse osa ning Eha tee L1 kinnistute ümberkruntimine. Ümberkruntimise tulemusena moodustatakse seitse krunti. Planeering võimaldab kõrvutiasuvaid hoonestatavaid krunte liita (st pos 1, pos 2, pos 3, pos 4 ja pos 5). Säilitatakse ka võimalus krundi pos 1 ja kõrvalasuva Tähevälja kinnistu kruntide liitmine. Kruntide liitmisel liitub ka kruntidele määratud ehitusõigus üldplaneeringus lubatu piires.

4.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

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

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

Hoonete paigutus kruntidel peab arvestama naaberkruntidega, et vältida ühtlast tumma seina Tallinna ringteel. Planeeringuala lõunapoolsele küljele nähakse ette kõrghaljastusega puhverala, et vähendada hoonete visuaalset mõju elamualale. Kavandatav puhverala asub osaliselt üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmisettevõtete maa-alal.

Hoonestusele taotletakse suuremat kõrgust ja hoonestusala tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt, ehk et hoonete kõrguseks kavandatakse põhimahus 14 meetrit kuid näiteks logistikas kasutatava laotehnika mahutamiseks võib osa hoonest olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m – kõrgemad hooneosad võivad paikneda hoonete põhjapoolsemas osas, Tallinna ringtee pool.

Hoonestus aitab kaasa piirkonnas linnalisema 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 1-5 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 liikluspõhise 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 juurdepääsetavates 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.

Arvestatud on ka võimalusega hoonestatavaid krunte liita, liitmisel liituvad ka võimalikud hoonestusalad ning ehitusõigus üldplaneeringus määratu piires. Pos 1 krundi hoonestusõigus võib liituda sellest lääne poole jääva Tähevälja katastriüksusele jääva planeeringu hoonestusõigusega.

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 7, kokku 118 437 m²) on 0,9.

Kruntide täisehituse protsendi suurendamine on põhjendatud seoses vallale loovutatavate kruntidega – ennekõike pos 7, kus tagatakse 30 m puhverala hoonestatava krundi ja olemasoleva Eha tee vahele – varasemalt on üldplaneeringu kohaselt äri- ja tootmismaa olnud ka pos 7 alale ulatuvana. Kavandatava puhverala suurendamiseks loovutatakse oluline osa üldplaneeringu järgset äri- ja tootmisettevõtete maa-ala.

4.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 055 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7377 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

Krundile on määratud ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on kavandatavalt transpordimaa krundilt (pos 6). Krunti läbib avalikku kasutusse määratud kergliiklustee. Lisaks on krundi määratud läbima avalikku kasutusse antav põhja-lõunasuunaline kergliiklustee, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, kui hoonete asukoht on selgunud.

* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m (põhjapoolsemas osas).

** Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud AT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 986 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7897 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

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

* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m (põhjapoolsemas osas).

** Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 642 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7888 m ² (maaapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%

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

* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m (põhjapoolsemas osas).

** Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	14 832 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7929 m ² (maaapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

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

* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m (põhjapoolsemas osas).

** Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Krundi kavandatud suurus:	8499 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5293 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	14-18 m*
Täisehituse protsent:	42%**

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

* Vastavalt üldplaneeringule võib kinnistu ehitusalusest pinnast võib osa olla kõrgem, kuid mitte rohkem, kui 18 m (põhjapoolsemas osas).

** Kruntide täisehituse protsendi arvutus põhineb tehtel, kus on kavandatavad täisehituse protsendid jagatud olemasolevate Juula, Liia ja osa Augusti kinnistutele üldplaneeringu järgi määratud ÄT (äri- ja tootmismaa) maa-alale.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Krundi kavandatud suurus:	13 552 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krundi eesmärk on tagada juurdepääsud kruntidele 1-5 alates Tähevälja kinnistust.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldmaa
Krundi kavandatud suurus:	37 871 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krunt on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja antakse vallale üle. Krundile kavandatakse kõrghaljastust ja maastikuarhitektuurseid elemente (sh kaaluda kohalikke sademeveelahendusi, viibetiike ja -kraave ning immutusalasid, vajadusel suunata puhastatud sademevesi Vääna jõkke).

4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Eesvoolu on kavandatud suunata piiratud sademevee vooluhulk. Vajadusel on kruntidele katusevee jaoks ette nähtud akumulatsioonid torud-mahutid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistule, v.a. läbivale haljasvööndile.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Pos 7 võib rajada kohalikke sademeveelahendusi nagu viibetiigid ja kraavid.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse ja juhitakse pärast puhastamist haljastatud krundiosadele. Vee kogumisel tuleb kaaluda ka võimalust kasutada sademevett kastmisel või platside pesul.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

4.6 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus tuuakse juurde mitmerindelise haljastust äri- ja tootmismaa ja elumualade vahele jäävale puhveralale ning kruntidele vastavalt ehitusprojektile.

Haljastuspõhimõtete määramisel on oluline tagada ka ärifunktsiooniga hoonetele vajalik nähtavus. Seetõttu nähakse Tallinna ringtee poolsele küljele ette pigem madalamat haljastust.

Mitmerindeline haljastus ja kõrghaljastus nähakse ette kaitsehaljastusena äri- ja elamufunktsiooni vahelisele 30 meetri laiusele puhveralale (pos 7). Puhveralale rajatakse ka jalgrada ning vaba aja veetmise võimalused ning võimalusel ka sademeveelahendusi nagu viibetiigid või kraavid. Muuhulgas lahendatakse puhveralal planeeringuala läbiva põhja-lõunasuunalise kraavi ümbersuunamine, et tagada terviklik sademevee ärajuhtimise lahendus viibetiikide ja -kraavidega, pidades silmas Vääna jõe vahetut lähedust. Täpsed lahendused antakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt tase 7.

Planeeritav jalgrada jääb osaliselt ka kalda ehituskeeluvööndisse. Põhijoonisel on näidatud jalgraja orienteeruv asukoht ning selle täpne asukoht selgub edasise projekteerimise käigus.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on haljastatav või looduslikuna säiliv osa minimaalselt 10% iga krundi pindalast.

4.7 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 jäätmehooldlate 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, põõsad), juurde- ja läbipääsude tagamiseks rajatakse kõnniteed. Visuaalse häiringu vähendamiseks rajatakse hoonestuse

lõunaküljele (pos 7) mitmerindelise (sh kõrg-) haljastusega puhverala, mis varjab planeeringualale jäävaid hooneid elumupiirkondade poolt.

Planeeringulahenduse väljaehitamine parandab ka liikumis- ja rekreatsioonivõimalusi olemasoleva elumupiirkonna elanikele Paju ja Eha tee ümbruses ning kavandatava Tähesära kinnistu elanikele. Kavandatava puhverala väljaehitamine võimaldab terviklikku ja katkestusteta kulgevat rekreatsiooniala, mis ühendab omavahel aleviku erinevaid osasid ning funktsioone.

Võimalikud läbipääsud täpsustatakse projekteerimise käigus – avalikult kasutatavad kõnniteed on pos 1-5 läbivad kõnniteed. Avalikuks kasutuseks on mõeldud ka puhveralale kavandatavad kergliiklusteed.

Lähtuvalt Akukon Eesti OÜ koostatud mürahinnangust, tuleb ruumi kavandamisel pidada silmas ka äritegevusest põhjustatud müratasemeid:

Kuna täpsemalt ei ole teada, millised bürood/kaubanduspinnad hoonesse tulevad, siis alljärgnevalt on välja toodud üldised soovitusel, et mitte tõsta piirkonna mürataset:

- mürahäiringute vähendamise peamine meede on ennetamine, st müraga peab arvestama projekteerimisel;
- lähtudes keskkonnamüra normtasemetest ja võimalikust häiritusest, on oluline mitte alustada kauba- ja prügiveoga enne kella 7:00 või mitte planeerida eluhoonete poole kauba-, prügiveoala;
- jälgida tehnoseadmete paigaldamise põhimõtteid ja rakendada vajadusel leevendusmeetmeid.

Vastavalt Transpordiameti lähteseisukohtadele on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

5.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) ja Eha tee vahelisel alal, edelanurgas ulatub planeeringuala Eha ja Paju tee ristmikuni.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on kavandatud ennekõike lõuna poolt – elumupiirkondadest pääseb moodustatavate kinnistuteni kõnni- ja kergliiklusteede kaudu (nt pos 5 idaserv), mille paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonete põhjapoolses küljes on kõnniteed ettenähtud asfalteeritavana. Kõnniteede laius on 3,0 m. Kaitsehaljastuse alale (pos 7) ettenähtud kergliiklustee katendid ja laiused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Autodega juurdepääs kinnistutele on kavandatud Saku-Laagri teelt ringristmikult läbi naaberplaneeringus kavandatava kogujatee.

Parkimine lahendatakse oma kruntidel.

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 leitud koostöös huvitatud isikuga ning lähtutud on ettenähtavatest hoonete kasutustest. Täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse edasiste projektide koostamise käigus. Parkimiskohtade mõõdud ja paigutused peavad olema vastavuses standardiga EVS 843 Linnatänavad.

Parkimiskohtade arv kruntide kaupa:

Pos 1: 60 kohta
Pos 2: 72 kohta
Pos 3: 66 kohta
Pos 4: 73 kohta
Pos 5: 23 kohta

Kokku: 294 kohta

Parklate edasisel kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel parklaid võimalusel liigendada varju pakkuvate rohealadega, et vältida kuumasaarte teket. Vältida tuleb ulatuslike kõvakattega alade rajamist, samas peavad olema tagatud piisavad manööverdusladad.

Kergliiklusteede kavandamisel seotakse võrgustik tervikuks olemasolevate teedega, tagada tuleb jätkuvus väljaspool planeeringuala.

5.3 Ristmike nähtavuskolmnurgad

Nähtavuskolmnurgad on kavandatud vastavalt määruse nr 71 § 12 nõuetele, tagades kõrvalteelt põhiteele väljasõidul vajaliku nähtavuse. Antud lahenduses on nähtavuskolmnurga mõõtmed 7 m × 105 m (Tabel 10, Teede projekteerimise juhend) – kus 7 m on kõrvaltee teljest) mõõdetud kaugus peatunud sõiduki asukohast ja 105 m on nähtavuskaugus mööda põhitee telge mõlemas suunas. Selline lahendus vastab nõutud minimaalsetele nähtavuskriteeriumitele, tagades sõidukijuhile piisava aja ja ruumi ohutuks manöövraks ning võimaldades põhiteel liiklejatel aegsasti reageerida.

5.4 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

5.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts Saku Maja poolt 02.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr ET- 10902.

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 Eha teel asuvalt peamagistraalilt. Maakraanid MK-1, MK-2, MK-3 ja MK-4 on koos ühendustorustikega peamagistraalilt määratud likvideeritavateks.

Detailplaneeringu ala veevarustusallikana nähakse ette Kuu tee 2, Saku alevik (KÜ 71901:001:0777) rajatavat veetöötlusjaama. Veetöötlusjaam rajatakse OÜ Saku Arendus tellimisel Osaühing Miridon projekti nr 222515 „Tariku ja Tarikupõllu planeeringuala veepuhastusjaama rajamine“ alusel.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala majandus-joogivee ööpäevane maksimaalne kogus kokku: $Q=18 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$, $q=1 \text{ l/s}$.

Kavandatud kruntide veekogused selguvad ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiitsiiber) krundi piirist 1 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale.

Planeeritud liitumispunkti läbimõõt on min De63, mis tagab tuletorje mahutite täitmise veevajadused. Liitumispunktide läbimõõt täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

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

Tuletorjeveevarustus

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

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

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

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrandist ja/või tuletorjeveemahutist maksimaalselt 100 m kaugusel. Hüdrandid on ettenähtud põhjapoolse kogujatee lähedusse, mahutite ja hüdrantide asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on vastavalt Aktsiaselts Saku Maja väljastatud tehnilistele tingimustele (vt tehniliste tingimuste LISA 1) võimalik Eha tee piirkonnas.

Detailplaneeringu ala reoveed kogutakse kokku ja suunatakse planeeritud isevoolsete torustike kaudu olemasolevatesse reoveekaevudesse KK-36, KK-45, KIL-24, K1-26.

Perspektiivsed liitujad planeeritud reoveesüsteemiga puuduvad.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala arvutuslik kanaliseeritav reovee vooluhulk kokku: $Q=18 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q=3,75 \text{ m}^3/\text{h}$, $q=3 \text{ l/s}$.

Kavandatud kruntide reoveekogused selguvad ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Igale hoonestatavale krundile on liitumiseks ühiskanalisatsiooniga kavandatud liitumispunkt krundi piirist 1 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale, või liitumine asub reovee peamagistraalil.

Sademeveekanalisisatsioon

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

Sademevee lahenduse eesvooluks on Vääna jõgi.

Planeeringuala läbiv põhja-lõunasuunaline olemasolev kraav on ettenähtud likvideerida ning siduda pos 7 kavandatavasse sademevee süsteemi, kus viibekraavide ja -tiikide abil kogutakse vesi kokku. Sademeveesüsteemiga liitub ka osa Tähevälja detailplaneeringus

kavandatud kruntidest ning see pakub täiendavaid võimalusi tervikliku maastikuarhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamiseks. Täpsed lahendused antakse koos maastikuarhitektuurse lahendusega järgmistes projekteerimise etappides. Kraavi likvideerimisel tuleb tagada sademevee äravool.

Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline tiikide ja kraavide süsteemi olemasolu, selle täpsemad parameetrid – mahud, pumpamisvajadus jm leitakse edasisel projekteerimisel. Tiikide ja kraavide mahud sõltuvad hoonete ja kõvakattega pindade suurustest ning nende paigutus peab olema kooskõlas maastikuarhitektuurse lahendusega. See tähendab, et arvestatud oleks nii jalgradade kui kõrghaljastuse paiknemisega ning kraavide ja tiikide optimaalse asukohaga, et tagada süsteemi toimivus.

Vajadusel nähakse kruntidele ette katusevee jaoks ka akumuleerivad torud ja mahutid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti. Sõltuvalt hoone kasutusviisist peab kaaluma ka sademevee taaskasutamist (nt kastmisel või loputusveena). Sademevee vooluhulgad tuleb täpsustada projekteerimise etapis ning vajadusel piirata sademevee vooluhulk täiendavalt.

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

- Krundid pos 1, pos 2, pos 3, pos 4, pos 5, pos 6: Haljasaladel immutatakse sademeveed kohapeal ning enne eesvoolu suunamist sademeveed vajadusel osaliselt akumuleeritakse. Eesvoolu (sademevee süsteem) on planeeritud suunata osaliselt piiratud vooluhulk, vajadusel nähakse ette tiigid ja kraavid kavandataval kaitsehaljastuse krundil (pos 7).

Sademevee kogused, piiratud sademevee ärajuhtimise vajadus ning sademevee transiitvooluhulgad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Perspektiivselt liituvad planeeritud reoveesüsteemiga ja ühisveevärgiga Tallinna ringteest põhja poole jääva Tammepargi ja Toomiku DP tarbijad (toodud joonisel DP-3), võimaliku trassi asukoht täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

- Ühisveevarustus: 715 m
- Reoveekanalisatsioon: 500 m
- Sademeveekanalisatsioon: täpsustatakse hoonestuse edasisel projekteerimisel.

5.4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 24.11.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 462361.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus Pa/Ia (kW/A)			Planeeritud liitumine
		Planeeritud trafoalajaama nr 1 baasil	Planeeritud trafoalajaama nr 2 baasil	Planeeritud trafoalajaama nr 3 baasil	
1	Ärihoone	800 /1400			Alajaama 0.4kV seade
2	Ärihoone		750 /1300		
3	Ärihoone		750 /1300		

4	Ärihoone			750 /1300	
5	Ärihoone			750 /1300	
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		800 /1400	1350 /2100	1350 /2100	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		3200 /5000			

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud kolme planeeritud 10/0.4kV komplektalajaama baasil. 10kV elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga alates Juuliku farm:(Saue) alajaamast (Katselauda alajaam kinnistu).

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Alternatiivina on tarbijal võimalik keskpingel elektriliitumine Elektrilevi OÜ võrguga.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoonete sisestuskilpide 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.

5.4.3 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 Tähevälja ala planeeritud tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.

Välisvalgustuse puhul tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida valgushäiringuid ringteel liiklejatele. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

5.4.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38590262, 16.01.2024.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Eha tee ääres paiknevast side postikarbist SKKPC058.

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.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele 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“.

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

5.4.5 Gaasivarustus

Gaasivõrguga tegutseb gaasivõrguettevõtjana antud piirkonnas Adven Eesti AS.

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 25.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) transpordimaa kinnistul Nurme tänava ja Saku-Laagri tee (11420) ristumiskoha läheduses. Alates olemasolevast gaasitorustikust kuni Juula-Liia ja osa Augusti kinnistu detailplaneeringu ala piirini on planeeritud gaasitorustik Tähevälja kinnistu detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr. 21071). Tähevälja kinnistu detailplaneeringus lõpeb gaasitorustik Juula kinnistu läänepiiril.

Moodustavate kinnistute jaoks planeeritakse B-kategooria gaasitorustik alates Tähevälja detailplaneeringus kavandatud gaasitorustikust.

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

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

6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.1 Kehtivad kitsendused

6.1.1 Muud kehtivad kitsendused

Juula, Liia ja osa Augusti kinnistute kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- kinnistutel asub maaparandussüsteemi maa-ala;
- kinnistuid läbiva maaparandussüsteemi avatud eesvoolu kaitsevöönd 12 meetrit;
- kinnistuid läbiva kraavi kalda kaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- planeeringuala põhjaservas Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) äärmise sõiduraja välimisest servast maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe lõheliste kudemis- ja elupaigad;
- planeeringuala idaservas on Vääna jõgi avalikult kasutatav ning sellel on kallasrada 4 m;

- planeeringuala idaservas Vääna jõe kalda veekaitsevöönd 10 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- planeeringuala idaservas Vääna jõe piiranguvöönd 100 m;
- reoveepumpla kaitsevöönd 20 m.

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.

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.

6.3 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava ala kohta on osaliselt varem kehtestatud Liia detailplaneering (Saku Vallavolikogu otsus nr 113, 11.11.2004), mis on osaliseks kehtetuks tunnistatud. Planeeritava ala kohta on algatatud Liia, Juula, Augusti maaüksuste detailplaneering (Saku vallavalitsuse korraldus nr 332, 25.06.2019).

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, et vältida tumma seina teket. Igale krundile võib rajada kuni kolm hoonet. Hoonete projekteerimisel paigutatakse müraallikad müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.

Hoonete paigutusel kruntidele tuleb võimalusel arvestada naaberhoonete projekte ja kruntide paigutust, et vähendada müra levikut maanteelt olemasolevate ja kavandatavate elamuteni.

Vajadusel rajatakse piirdeid, mille kõrgus on kuni 2,0 m, materjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, et tagada arhitektuurne ühtlus. Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada müra takistamise ja valgusreostuse piiramise eesmärgil – näiteks manööverdavate sõidukite tuled. Piirdeaedadesse võib ette näha ka jalgväravaid ja tuleb arvestada vajadusega pääseda planeeringuala lõunapoolsest osast põhjapoolse kõnniteeni. Selle läbipääsu asukoht selgub hoonete ja piirete edasisel projekteerimisel.

Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavas asukohta. Hoonete projekteerimise käigus tuleb kaaluda võimalust rajada hoonete personalile rattaruumid hoonete sisse. Väljaspool hooneid rajatavad jalgrattaparklad tuleks võimalusel rajada katusega, et jalgrataste kasutamine oleks mugavam ka märja ilma või lumega.

Hoonete kõrgus põhimahul on 14 m ning tehnoloogilisest vajadusest kuni 18 m kuni 10% ehitusalusest pinnast. Kõrgemad hooneosad võivad paikneda hoonete põhjapoolses osas, kaugemal üldplaneeringu järgsetest haljasala ja parkmetsa ning pere- ja ridaelamu maa-aladest.

Kui hoonete katustele haljastust ei kavandata, siis tuleb kaaluda võimalust kasutada katustel päikesepaneele, et vähendada ilma kasutusest kuumust akumulatsioonide pindade osakaalusid.

7.2 Haljastuse projekteerimise nõuded

Arvestades, et äri- ja tootmishoonete häiring tänaseks väljakujunenud elurajoonile on suur, kasutada haljastuses rohkelt standardis **EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded** tänavapuu nõuetele vastavaid suurekasvuliste puude istikuid ning rohkelt kõrgemakasvulisi põõsaistikuid. Äri- ja tootmiskaade ning elamumaade vahelise kaitsehaljastuse maad, üldplaneeringu kohaselt puhke- ja virgestuse maa-ala ning haljasala ja parkmetsa maa-ala tuleb käsitleda kui vertikaalparki.

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 10% ulatuses kruntide pinnast. 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. Väliruumi kujundamise aluseks on inimõõtmelisus.

7.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

7.3.1 Keskkonnavalased nõuded

Keskkonnamüra hinnangust tulenevad meetmed:

Akukon Eesti OÜ teostas planeeringumaterjalide põhjal jaanuaris 2024 keskkonnamüra põhjustatud müra tasemete hindamise, mille käigus uuriti müra levikut ning toodi soovitusi müra vähendamiseks.

Tehnoseadmete asukohti detailplaneeringu faasis veel paika ei panda, seda teemat käsitletakse edaspidise projekteerimise faasis.

Määruse mõistes on tehnoseadmeteks hoonete tehnokommunikatsioonid (vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, ventilatsiooni- ja jahutusseadmed, liftid) ning müratekitavad seadmed sama hoone või läheduses asuvate hoonete tootmis- ja teenindusruumides, kaubandus- ja tööstusettevõtetes.

Eesti siseriiklikud normväärtused väliskeskkonnas on sätestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 lisas 1, mille järgi tehnoseadmete müra piirväärtusena

rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra sihtväärtus II kategooria aladel on 50 dB päeval ja 40 dB öösel.

Tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosasid ei suunata eluhoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega. Samuti tuleb arvestada, et trafod, alajaamad ja õhksoojuspumbad, mis on paigutatud müratundliku hoone lähedusse võivad põhjustada mürahäiringuid. Kirjeldatud erinevate nõuete täitmiseks tuleb planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne. Kusjuures tuleb valida seadmed, mille müraeristatavus tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt müraaitseid seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).

Tõhusaim viis müra leviku tõkestamiseks on paigutada tõke võimalikult müraallika või kaitstava objekti lähedale. Et müratõkke toimimine oleks tõhus peab see olema piisava heliisolatsiooniga (vajadusel katta helineeldematerjaliga).

Müraeristatavus sõltub esmalt selle kõrgusest, lisaks peab tõke olema piisavalt heliisoleeriv ja enamikul juhtudel ka helineelav. Ekraani efektiivsus on kõrge kui tõke katkestab otsese silmkontakti müra tekkekohaga kogu ettenähtud teekonna või ala ulatuses. Suuremate kauguste puhul tõkke kasu enamasti väheneb.

Tehnoseadmete mõju vähendamise võimalused:

- müraeristavate tehnoosade puhul kasutada helisummuteid;
- seadmetest tuleneva müra summutamisel kasutada müraeristajaid, bokse, kaitseid või kiirgust vähendavat vooderdust;
- kiirgavate pindade vähendamine;
- heli suunamiseks kasutada müraeristajaid, millega saab muuta müra suunda;
- vajadusel kasutada spetsiaalset müra jaoks konstrueeritud kabiini või hoonet;
- tugevdada heliisolatsiooni hoone välisvooderduses, akendes, ustes, ventilatsiooniseadmetes või teistes väljaviivates avades;
- valida vaiksem tehnika/seade või tootmisviis;
- tegevuse ajaline või mahu piirang

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

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

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

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

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või

samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

Ehituse ajal on soovitatav elamualade läheduses rakendada järgmisi müravastaseid meetmeid:

- tööde ajastamine ja planeerimine - väga mürarikkaid töid mitte planeerida öhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele;
- kohalike elanike teavitamine mürarikastest töödest;
- vajadusel teostada müra monitooring;
- ehitustegevusel kasutada vaiksemaid masinaid;
- müravastasteks meetmeteks on veel hoolikas töö ja avalikkuse/kohalikke elanike teavitamine;
- vajaduse korral kasutada müra vähendavaid tehnoloogiaid, näiteks ajutised ja teisaldatavad ekraanid, summutid, korpused (nt seadmete ümber kummimati paigaldamine vms);
- ehitustegevusel kasutatavate seadmete ja masinate regulaarne korrashoid ja hooldus;
- vältida tarbetut masinate töötamist, lülitada seadmed välja, kui nende kasutamine pole vajalik;
- võimalusel kasutada elamualade läheduses tagurdussignaalide puhul alternatiivseid variante, mis ei tõstaks müratasemete häiringuid, nt muutuva helitugevusega signaalid või häired - neid tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi ning tuleb arvestada võimalike ohutusprobleemidega. Samas tuleb arvestada, et osade tööde või asukohtade puhul on müra kontroll ning vähendamine väga keeruline.

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.

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 ühistorustike 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:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Gaasivarustus:

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

7.3.5 Transpordiameti lähteseisukohtadest tulenevad nõuded

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.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Rajada juurdepääsud Saku-Laagri tee poolt (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

Kuivõrd detailplaneering on algatatud suurema ala peale (Liia, Juula, Augusti maaüksuste detailplaneering) ning algatamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat ja vahepeal on kehtestatud uus üldplaneering, siis ei ole uus lahendus algatamise korraldusega punkthaaval seostatav.

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 müratõkkena ringteelt levivale liiklusrumale;
- Luuakse juurdepääsud Saku-Laagri teelt (kõrvalmaantee nr 11420) ja jalakäijatele elamupiirkondade poolt;
- 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.

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.

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.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- 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 ja kasutuslubade väljastamine.

Projektijuht
Eerik Kask