

Huvitatud isik: **URBAN MANAGEMENT OÜ**

reg kood 11114853

Viimsi vald

Kontaktisik: **Jaan Kurm**

Jaan.kurm@urbanmanagement.ee

5236646

SAKU VALLA JÄLGIMÄE KÜLAS TEEÄÄRE, TOOMINGA, KÜÜNIMÄE, UUEOTI JA METSAÄÄRE KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

SAKU VALLAVALITSUS

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

Tallinn 10129

Projektijuht: **Jaan Kurm**

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija,

kutsetunnistus nr 109263

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2024

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Eesmärk	4
2. Koostamise alused.....	4
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	4
2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid	5
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega	5
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	6
4. Lahenduse idee kirjeldus. Planeeringu põhjendused ja kaalutlused.....	7
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	8
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	10
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	13
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	15
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	15
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	15
7. Tuleohutuse tagamine.....	17
8. Keskkonnakaitse abinõud	18
9. Kuritegevuse ennetamine.....	18
10. Servituutide vajadus	19
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	20
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
III LISAD	21
IV JOONISED	22
V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	23

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Saku Vallavalituse kiri 19.05.2016 nr 7-1/16/34-1 Keskkonnaametile
2. Saku Vallavalitsuse 19.05.2016 nr 7-1/16/36-1 lähteseisukohtade küsimine Maanteeametilt
3. Saku Vallavalitsuse kiri 24.05.2016 nr 7-1/16/12-2
4. Maanteeameti vastus 20.06.16 nr 15-2/16-00032/408
5. Keskkonnaameti seisukoht 20.06.2016 nr 6-5/16/184-2
6. Saku Vallavalitsuse 05. juuli 2016.a korraldus nr 632 "Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise"
7. Terviseameti kiri 14.07.2016 nr 9.3-1/4887
8. „Eesti Päevaleht“ 15. juuli 2016 teade detailplaneeringu algatamise kohta
9. „Saku Sõnumid“ juuli 2016 teade detailplaneeringu algatamise kohta
10. Saku Vallavalituse kiri Keskkonnaameti Harju-Järv-Rapla regioonile 13.07.2016 nr 7-1/16/34-3
11. Ametlik teade Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 11.07.2016_977678
12. Ametlik teade Detailplaneeringu algatamise teade 11.07.2016_977685

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

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

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

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Saku valla üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24
- Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku likvideerimise I ehitusetapile ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise Transpordiameti korraldus 01.11.2023 nr 1.1 3/23/779
- Projekteerimistingimused riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku ja km 17,5 mahasõidu likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks. Transpordiameti korraldus 12.05.2022 nr 1.1-3/22/369
- Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096
- Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Harju maakonnaplaneeringu täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Kehtestatud Harju maavanema poolt 14 novembril 2014 korraldusega nr 2133
- Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“ kehtestati 2012. a
- Saue Valla üldplaneering täpsustused 2016. a
- „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, algatatud Saku Vallavalitsuse poolt 5. juulil 2016 korraldusega nr 632
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Looduskaitse seadus
- „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3:.
- „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19
- Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035

- Saku valla jäätmekava 2022-2026.

2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Topograaf töö nr G152022 ja G162022 (mõõdistatud 08.2022. a)
- Ehitusgeoloogilised uuringud: OÜ Reaalprojekt töö nr GL22055 (09.2022. a)
- Jälgimäe küla, Lepiku MÜ välisvesivarustus tuletõrjevee mahuti ja pumpla projekt. Haldi Haabel 2009 töö nr 0901

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega

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

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

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

Planeeritud alaga piirnevad kinnistud:

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

Saku vallas asuvad planeeritud alale lähimad detailplaneeringud:

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

Vt. joonis nr 2 'Kontaktvööndi analüüs'.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

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

Planeeritud maaüksused:

Adress	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Teeääre	71801:003:1022	16904 m ²	Maatulundusmaa
Toominga	71801:003:1010	17073 m ²	Maatulundusmaa
Künimäe*	71801:003:1030	49013 m ²	Maatulundusmaa
Metsääre*	71801:003:1021	31222 m ²	Maatulundusmaa
Uueoti	71801:003:0034	18595 m ²	Maatulundusmaa

*kraav Künimäe kinnistust ja osa Metsääre kinnistust jääb planeeringualast välja ning lahendatakse Saviaugu detailplaneeringuga, millega saavutatakse parem kruntide struktuur. Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asub planeeritud ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on Äri- ja tootmisettevõtte maa-ala ja väikeses osas hajaasustusega ala. Hajaasustusega ala maakasutuse juhtotstarvet pole määratud ja see asub rohevõrgustiku koridoris.

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

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid.

Juurdepääs planeeritud alale on kruusakattega Mõisavahe teelt, mis paikneb eramaadel ja ei ole avalikus kasutuses. Samuti Mõisavahe tee ühendus planeeritud alast läände jääva Tallinn-Ikla-Pärnu maanteega vastavalt eriplaneeringule tuleb sulgeda et tagada liiklusohutus.

Tehnovarustus planeeritud alal puudub.

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

Vastavalt Reaalprojekt geotehnilisele uuringule on ala aluspõhja Ordoviitsiumi ladestu Kahula kihistiku lubjakivi, mis lasub tehtud puuraukudes 2,60...3,25 meetri sügavusel. Pinnasevesi asub 1,85-1,90 m sügavusel. Tegemist on aasta keskmise tasemega ning prognoositavalt võib see tõusta ca 0,5 m võrra.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (koostanud: V. Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on ala normaalse radoonisaldusega pinnase territooriumil.

4. Lahenduse idee kirjeldus. Planeeringu põhjendused ja kaalutlused

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

Planeeringuala asub kõige suurema liiklusvooga Tallinn-Pärnu-Ikla maantee (Via Baltica) ääres ja Tallinna ringtee siseringsis, mis on väga sobiv äri- ja tootmispargi (äripark) rajamiseks hea nähtavuse, logistika ning klientide ja tööjõu läheduse tõttu. Äripark jääb intensiivse liiklusega maantee ja tulevase elamukvartali vahele, moodustades elamutele teated kaitse maantee müra- ja visuaalse häiringu eest. Samuti toob see juurde erinevaid teenuseid ja loob uusi töökohtasid lähedal paiknevatele elamutele ning kogu piirkonnale.

Detailplaneeringus moodustatakse kakskümmend kaks krunti: kaksteist äri- ja tootmismaa ning kümme transpordimaa krunti. Ühele transpordimaa krundile on kavandatud ka alajaam ning transpordimaa kruntide piirid võimaldavad etapi kaupa arendamist.

Äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud Saku valla üldplaneeringus määratud rohekoridori ala paiknemisega ning nõudega, et elamute ja tootmishoonete vahel tuleb planeerida 30 m puhverala. Lisaks on hoonestusala kavandamisel arvestatud maantee (Tallinn-Pärnu-Ikla) kaitsevööndiga 50m, puurkaevu sanitaarkaitsealaga 50m ning Aiandi ja Topi 4 eesvoolu kraavi kaitsevööndi ulatusega, samuti tuleohutuskujadega.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Igale planeeritud äri- ja tootmismaa krundile on kavandatud vähemalt üks juurdepääs kavandatud transpordimaa kruntidelt. Samuti on tagatud juurdepääsud naaberkinnistutele ning ühendus Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega.

Planeeringulahendusest lähtuvalt teeme planeeritud ala piiri muutmise ettepaneku. Ettepaneku kohaselt on planeeritud ala suurus 13,1 ha. Planeeritud ala piiride muutmine on tingitud Uueoti (katastritunnus 71801:003:0034) maaüksuse kaasamisest planeeringusse, tänu millele saab kavandada Pärnu mnt mahasõidu/ristmiku väljaspoole rohekoridori ning arvata planeeritud alast välja Tuuleveski kinnistu (71801:003:0008) kus olemasolev ristmik Pärnu maanteega suletakse ning perspektiivis rajatakse kergliiklustee tunnel (seda lahendatakse uue projektiga).

4.1 Vastavus üldplaneeringule

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

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

Planeeritud maaüksused vastab Saku valla üldplaneeringus ette nähtud maakasutuse juhtotstarbele. Arvestatud on, et uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel tuleb eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest, vt. seletuskiri p. 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Kavandatud on üldplaneeringu järgne puhverala elamute- ja äri/tootmishoonete vahele. Planeeringus on arvestatud, et rohevõrgustiku alale ei ole lubatud kavandada uusi hooneid. Rohevõrgustiku alale jääb olemasolev Mõisavahe tee ja kavandatud kogu tee vastavalt Harju maakonnaplaneeringu täpsustavale teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-

44,0“, kuid Pärnu mnt mahasõit on viidud rohekoridorist välja. Planeeringus kavandatud hoonestusala ei paikne rohevõrgustiku alas.

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

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeering näeb ette kahekümne kahe krundi moodustamise, millest kaksteist on äri- ja tootmismaa ja 10 transpordimaa. Ühele transpordimaa krundile on kavandatud alajaam.

Planeeritud ala jääb ühelt poolt maantee kaitsevööndisse ja teiselt poolt kavandatakse osale kruntidele puhverala olemasolevate elamute vahele ning osa ala jääb ka rohekoridorisse, siis hoonestatavat ala jääb tavapärasest vähemaks. Ala keskele on kavandatud ka Jälgimäe piirkonda teenindav laiem kogujatee koridor koos ringristmikuga, siis kruntidele on ette nähtud üldplaneeringu järgne võimalik ehitisealune pind 50% krundi pindalast ja kõrgus kuni 3 korrust ja 14m (maksimaalne kõrgus 18m on lubatud tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus). Maksimaalseks ehitismahuks on lubatud ehitisealune pind x 1,5, mis tagab ka et 3 kordne hoonestuse osa ei oleks massiivne ja domineeriv. Antud piirkonnas on planeeringuala kruntide täisehituse protsenti 50% lubatud vastavalt üldplaneeringule järgmiste kaalutluste ja argumentide alusel:

- Krundid asuvad kõige aktiivsema liiklusvooga maantee ääres, kus rohealadest ja muudest piirangutest vabad ala sobivad ettevõtluse arendamiseks ning üldplaneeringus lubatud maksimaalse tiheduse rakendamine peaks olema tugevalt soovituslik efektiivse maakasutuse tagamiseks
- Antud asukohas on ettevõtted üldjuhul sellist tüüpi (müügi esindused koos ladudega, logistikakeskused koos peakontoriga...) kus äri- ja tootmishoonete kõige tähtsamaks osaks on 1-esimene korrus, mis tavapäraselt peab ära lahendama logistika, klienditeeninduse, tootmise jms. Sellepärast on siin maksimaalne täisehituse protsent üks olulisemaid ettevõtete asukoha valikul
- Piirkond jääb elamuala ja maantee vahele, kus tihedam hoonestus aitaks vähendada liiklusest tulenevat müra ning koos puhveralaga oleks efektiivsem liikluse müra vähendamise meede
- Mõisavahe Äripark on omandanud Pärnu maantee äärsed suuremad ettevõtlusalad alates Metsaääre kinnistust kuni Kanama ringteeni (Küünimäe DP, Saviaugu DP ja Ratasepa DP) ning võtnud enda peale turvalise maanteelt mahasõidu ja kogu Jälgimäe piirkonnale juurdepääsu lahendamise:
 - Dp menetluse ajal omandati eraldi kinnistu, et saaks maanteelt kavandatava mahasõidu viia välja rohekoridorist
 - Valla ja Transpordiameti koostöökokkuleppe alusel on huvitatud isik finantseerinud kogu projekti põhiprojekti staadiumini
 - Planeeringus on kavandatud tavapärasest suuremas mahus eramaid avalikuks otstarbeks (mahasõit koos pikkade kiirendus- ja aeglustusradadega, tavapärasest laiem kogujatee koos 2 ringristmikuga – kokku ca 1ha)
 - Ala jääb ühelt poolt maantee piiranguvööndisse ja teiselt poolt elamumaadele kavandatud puhveralade vahele, mis samuti on osa eramaa kinnistutest ühiskondlikuks hüvanguks

Kõik kõrvuti asetsevad hoonestatavad krundid võib liita. Liitmise korral saab liita kruntide ehitisealused pinnad ja brutopinnad ning hoonete arv, maksimaalset kõrgust ning korruselisust muuta ei saa.

Kruntide ehitusõigus:

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Plan. ehitisealune pind, m ²	Suurim hoonete arv krundil (tk)	Suurim maapealne korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast(m)*	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Täisehituse protsent	plan parkimiskohtade arv (1/175)**	maapealne suletud bruto
1	12 637	6319	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	55	9500
2	17 458	8729	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	73	12700
3	4 180	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-
4	11 732	5866	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	50	8700
5	8 498	4249	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	37	6400
6	7 245	3623	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	31	5400
7	5029	2515	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	22	3770
8	4751	2376	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	21	3600
9	1 073	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
10	6 818	3409	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	30	5100
11	7345	3673	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	32	5500
12	8980	4490	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	39	6700
13	7665	3833	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	33	5700
14	5732	2866	3	3	14/ 18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	25	4300
15	1173	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
16	1887	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
17	1977	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
18	3989	20	1	1	5	LT95OE5	L 95 T5	1%	-	20
19	2849	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
20	2632	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
21	1521	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-

22	941	-	-	-	-	LT100	L100	-	-	-
	126112	51965	37					41%	448	77390

Märkused: - *maksimaalne kõrgus 18m on lubatud tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus

- ehitusõigusega kruntidele on lubatud ühe maa-aluse korruse kavandamine krundi maapealse ehitusalaga samas mahus

- positsioonile nr 3, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ja 22 planeeritud teed määratakse avaliku kasutusega teedeks

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

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

Planeeritud transpordimaa krundid on kavandatud avaliku kasutusega kruntideks, mis antakse peale tee valmishitamist ja kasutusloa saamist vallale ning pos 3 riigile tasuta üle. Ehituskohustus täpsustatakse enne detailplaneeringu kehtestamist eraldi lepingus vallaga ning riigitee osas on olemas kolme poolne koostööleping (maaomanik, vald ja riik) .

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse aluseks on K-Projekti poolt koostatud „Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096 vt. Lisa nr 6.

Lahenduse aluseks on Projekteerimistingimused riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku ja km 17,5 mahasõidu likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks, mis väljastati Transpordiameti korraldusega 12.05.2022 nr 1.1-3/22/369.

Projekteerimistingimused anti Harju maavanema 14.11.2014 korraldusega nr 1-1/2133-k kehtestatud Harju maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ täpsustamiseks (Lisa nr 5).

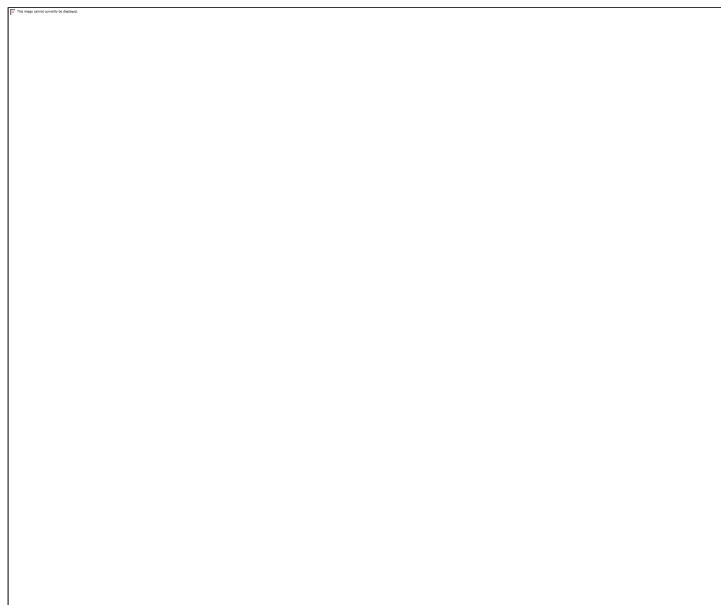
Projekti eesmärk oli Riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla liiklusohutuse taseme tõstmine läbi samatasandiliste ristmike arvu vähendamise ning Jälgimäe küla ohutu juurdepääsu tagamine koos Jälgimäe küla edelapoolset piirkonda ühendava kogujatee ehitusega. Töö käigus leiti ohutu liikluslahendus, tee jaoks vajalik maa-ala suurus ning ristumine riigiteega viia välja rohekoridorist.

Projekteerimistingimuste väljastamisega anti ette ka Mõisavahe tee äärde kavandatud kergliiklustee põhilahendus ja töomahu piir, perspektiivse kergliiklusteena näidati ära ühendus Sauega, kuid täpne lahendus sõltub uluki tunnelist ning Saue poolsest mahasõidust mis on suurema maantee lõigu projekteerimise mahus (Riigitee nr 4 Tallinn - Pärnu - Ikla km 15,0 - 28,5 Topi-Ääsmäe lõigu teeprojektide koostamine). Planeeringus on samuti vastav kergliiklustee osa näidatud perspektiivsena.

Kirjeldatud projekt on võetud käesoleva planeeringu aluseks ning kajastatud planeeringu joonistel. Planeeringus on lisaks ära näidatud juurdepääsud planeeritavatele kruntidele. Krundisisene liiklus ja parkimise lahendus tehakse hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Maantee poolsed hoonestusalad on kavandatud väljaspoole maantee 50 m kaitsevööndit. Samuti on ära näidatud kogu maantee ulatuses 24m laiune külgnähtavuse ala kuhu nähtavust takistavaid ehitisi ei kavandata. Parkimiskohad võivad olla väljaspool külgnähtavuse ala. Samas

on tegemist kõrge muldega maantee osaga ning Transpordiamet koostab maantee projekti Topi ristmikust kuni Ääsmäeni (Riigitee nr 4 Tallinn - Pärnu - lkla km 15,0 - 28,5 Topi-Ääsmäe lõigu teeprojektide koostamine) ning tulevikus võib projektis olla ette nähtud pörkepiire või müratõkke seinad ning kruntide hoonestusalad ja parkimisrajatised võivad siis maanteele lähemal olla (vt lisatud väljavõtte standardist). Planeeringusse jääb põhimõtte et peale kirjeldatud ehitusprojekti realiseerimist võib vastavalt ka hoonestus- ja parkimisalasid muuta.



Parkimine on lahendatud omal kinnistul ja parkimiskohtade vajadus on arvutatud lähtuvalt „Linnatänavad“ EVS 843:2016, kavandatud on 1 parkimiskoht 175 m² brutopinna kohta.

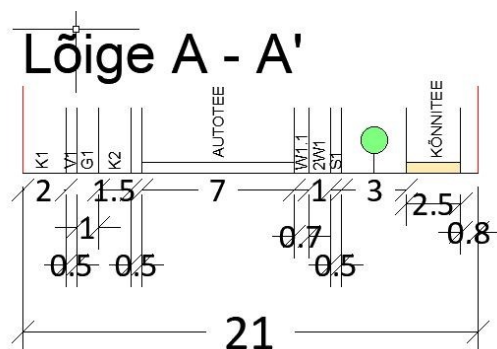
Eeldusel, et parkla täitub hommikul ja tühjeneb õhtul, siis on arendusala poolt tekitatud liiklus ligikaudu 448 autot ööpäevas. Sisetänavate teekaitsevöönd on 10m.

Parkimiskohad võivad paikneda õualal väljaspool haljastatud krundiosa või hoone mahus. Krundi parkimislahenduse koostamisel tuleb arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast on haljastatud ala, sinna ei ole lubatud parkimisala, ladustamise vm kõvakattelise ala kavandamine. Parkimisala ei ole lubatud kavandada ka rohekoridori alale ega hoonestusest vabale puhveralale.

Planeering lähtub tee põhiprojektist (Lisa 6), kus nähakse ette 21 m laiuse tänavamaa kavandamise (vt. lõige A-A'), millest:

- Sõidutee laius 7m
- Kõnnitee laius 2,5m
- Vee- ja kanalisatsioonitorustikud paiknevad 5,5 m alas
- Tänavavalgustus, elekter ja side paikneb 2,2 m ala
- Madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks on 3 m laiune ala

Sõidu-ja kõnnitee vaheline ala on murukattega ala, soovitatavalt vähest niitmist vajavad kõrrelised ja õitsvad looduslikud liigid.



4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud pos nr 1, 2, 20 ja 21 kruntide läbib vastavalt Saku valla üldplaneeringule rohekoridor. Detailplaneeringus ei ole ette nähtud hoonestuse rajamist Saku valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku alale. Hoonestus- ja parkimis- ja manööverdusalaadest vabad alad haljastatakse. Minimaalne haljastuse protsent hoonestatud kruntidel 10% kõigil kruntidel tagatakse.

Üldplaneeringus määratud rohekoridor paikneb rohttaimestikuga alal ning on osa rohevõrgustiku alast valla territooriumil. Rohevõrgustik loob sidususe erinevate alade vahel ning planeeritud alal on rohekoridori toimimiseks keelatud pos nr 1 ja 2 kruntidel piirete paigaldamine rohekoridori alale, samuti ei ole lubatud alale parkla rajamine ega hoonete ehitamine. Planeeringu koostamisel on juurdepääsutee pos nr 3 krundil viidud eemale rohekoridori alast. Suures ulatuses üldplaneeringus määratud rohekoridori alal säilib olemasolev looduslik taimestik ning pinnasekate ja tagatud on ala terviklikkus ja toimimine.

Positsioon nr 1 ja 2 kruntidel paiknevale rohekoridori alale ei ole lubatud hoonete, kõvakattelise ala ning parkimisala kavandamine. Positsioonide nr 12, 13, 14 paiknevale puhveralale ei ole lubatud parkimise, kõvakattelise ning hoonestuse kavandamine.

Detailplaneeringu lahendus on lähtunud valla üldplaneeringu põhimõttest ning on ette näinud kaitsehaljastusega puhverala pos nr 12, 13 ja 14 kruntidele (piirnevad elamumaaga). Puhverala on 30m laiusega ning võimaldab minimeerida kavandatud tegevusi ja mõjutusi naaberladele. Kaitsehaljastuse kavandamisel tuleb kasutada kiirekasvulisemat ja vähest hooldust nõudvat taimestikku ning suuremaid puid, mis aitavad mahendada suuremahuliste tööstusehitistega kaasneva võivaid visuaalseid häiringuid. Kaitsehaljastuse rajamisel on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks ning seda on võimalik täpsustada ehitusprojektiga.

Tänav koos tänavahaljastusega on lahendatud eraldi projektiga (K-Projekt „Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096 vt lisa 6).

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

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

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

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

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

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 460912.

Äri- ja tootmismaa kruntide elektrivarustus on planeeritud pos nr 18 krundile kavandatud alajaamast. Planeeritava alajaama toide on kavandatud Nurmeniidu alajaama keskpinge kambrist. Kavandatud alajaamast näha ette 0,4 kV kaabelliinid uute kruntideni, kavandatud kruntide elektritoide on ette nähtud liitumiskilpidest, mis on kruntide piiride vahetusläheduses.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Veevarustus

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

Planeeringuala veevarustus on arvestuslikult kuni 15m³/ööpäevas.

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

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Kanalisatsioonivarustus

Saku valla uus ÜVK arengukava on aluseks võetud ning näidatud ära ÜVK trassikoridorid ning reovee pumpla planeeringuala põhjapoolses otsas

Detailplaneeringus kavandatud kruntide reovesi kogutakse isevoolsena kogujatee ääres paikneva kanalisatsioonitrassiga reovee pumplasse – pumplast edasi reovesi suunatakse ÜVK magistraaltorusse

Planeeringu ala reoveehulk on arvestuslikult kuni 15m³/ööpäevas.

Detailplaneeringu lähipiirkonnas puuduvad AS-le Saku Maja kuuluvad olemasolevad toimivad ühiskanalisatsioonisüsteemid kuid ÜVK- so n esitatud põhimõtteline lahendus mille rajamine on eraldi projekt ning teostatakse eraldi lepingutega.

Planeeringu koostamise käigus on analüüsitud ka võimalust suunata reovesi Pärnu maantee äärsesse Tallinna Veele kuuluvasse survetorusse ning eraldi biopuhasti rajamist. Teostati ka

keskkonnavalane ekspertiis, kuid eeldatakse et uus ÜVK on keskkonnavalaselt ja majanduslikult kõige otstarbekam ning alternatiivseid lahendusi planeeringus eraldi ei käsitleta.

Sademeveelahendus

Sademevee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud.

Planeeritud ala maaparandussüsteemi drenaaž on ette nähtud likvideerida, torustiku likvideerimise ulatus ja vajadus täpsustub ehitusprojekti koostamisel, välistatud peab olema liigvete valgumine naaberkruntidele.

Planeeritud kruntide läbiv Aiandi (K-1, K-2, K-3) eesvoolukraav (41094500106900021E). Eesvoolu kaitsevööndi ulatuseks on määratud tiheasustusalal mõlemal kaldal 7 m (RT I, 11.12.2018, 1 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord).

Planeeringuala idapoolsele Künimäe ja Metsääre kinnistute küljele on planeeritud uus kuivenduskraav. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

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

Kraavidesse ja sademeveetorustikku suunatav sademevesi peab vastama normatiivsetele nõuetele, vajadusel puhastada (parkimisala) sademevesi liiva-õlipüüdurites (parkimisaladel kus parkimiskohti 20 ja rohkem on vastav tingimus kohustuslik). Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Lahendus täpsustub ehitusprojekti.

Kinnistutel tekkiv sademevesi käidelda igal kinnistul eraldi juhtides ühiskanalisatsiooni vooluhulka kuni 10l/s. Juhul kui on vajalik suunata suurem veehulk krundilt on vajalik paigaldada krundile sademeveemahuti. Riigimaantee kuivenduskraavidesse on sademevee suunamine keelatud.

Senised eelvoolud Aiandi ja Rõõmu kraavid säilivad ja torustikesse kogutud sademevesi suunatakse kraavidesse. Äri- ja tootmismaa ning ärimaa kinnistutele jääv kraav või perspektiivne eesvoolu toru kasutamiseks jääb kasutusõigus naaberkinnistutele oma sademevee juhtimiseks eelvoolu.

Sidevarustus

Sidevarustus planeerimise aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 38393886.

Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asub Telia kaablikaev 16643, millega on ühenduses Uueoti kinnistu piirini rajatud kaablikaitsetoru. Planeeringus on kavandatud sidekanalisatsiooni rajamine, mis ühendatakse Uueoti kinnistu piirini oleva kaablikaitsetoru otsaga. Planeeritud kinnistutele on kavandatud individuaalsed sidekanalisatsiooni liitumispunktid, mis asuvad planeeritud pos nr. 15, 16, 17, 18 ja 19 kruntidele.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus on lahendatud gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Adven eesti AS tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 12.09.2016. Planeeritud küttegaasivarustus on lahendatud Jälgimäe tee (72703:001:0333) kinnistul asuvast

B-kategooria gaasitorustikust. Planeeritud äri- ja tootmismaa ning ärimaa kruntide jaoks on kavandatud gaasitorustik alates olemasolevast Saue linna territooriumil paiknevast gaasitorustikust Jälgimäe teelt risti Tallinn-Pärnu-Ikla maantee alt läbi, edasi pikki Mõisavahe teed ja detailplaneeringus planeeritud teede kinnistuid pos nr. 15, 16, 17, 18 ja 19 kuni kõikide kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide piirideni. Planeeritud pos nr. 15 krundi ida-kagu poolsele piirile on gaasitorustikule kavandatud pimeots. Kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide jaoks on gaasitorustikule kavandatud liitumispunktidena maakraanid.

Gaasitorustike läbimõõdud, materjal ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Gaasitrassi ühenduskoridor läbi riigi maantee on põhimõtteline ning täpsustub järgmises projekteerimise staadiumis, mille käigus Transpordiamet esitab ka täpsemad lähtetingimused Saue linna poolse perspektiivse mahasõiduga arvestamiseks.

Alternatiivlahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale;
- katuse tüüp: lamekatuse- või väiksema kaldega kaldkatuse, kus katuse kaldeks on lubatud 0-20°. (Eraldi hooned või hoone osad kuhu saab integreerida päikesepaneele (kõige efektiivsem kaldenurk 30-40°) või tootmistehnoloogiast tulenevad katused või katuse osad võivad vajada ka suuremat kallet mida võib täpsustada ehitusprojektiga ;
- hoone suurim lubatav korruselisus 3;
- hoone suurim lubatav kõrgus 14m, tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt kuni 18m meetrit (otsustatakse ehitusprojekti staadiumis);
- piirete lubatud kõrgus kuni 2 meetrit. Piirdeaiad on lubatud rajada äri- ja tootmismaa ning ärimaa kruntide piiridesse. Piirdeid ei ole lubatud rajada kraavi eesvoolu kaitsevööndisse ja rohelistesse võrgustikku. Plankaedade püstitamine on keelatud.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Maaparandusehitise eesvoolu ja planeeringu ala ühisosa ehitusprojektid peab esitama Põllumajandus- ja Toidumajanduse koostööstamiseks;
- Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud haljastusprojekt tänavamaale ning kruntidele. Kruntide väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojektis. Kaitsehaljastus kavandada piisavalt tihe, kasutades erinevaid piirkonnale sobivaid puu- ja põõsa liike (suve- ja igihaljaid). Uue haljastuse rajamisel tuleb tagada tänavahaljastusele vajalik kasvuruum lähtetasemel „hea“. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonetest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid ja EVS 939-2:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded* .
- Uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest;
- Kõik planeeringu koosseisus kavandatud riigi maanteega ristuvad tehnovõrgud, tuleb projekteerida ja ehitada kinnisel meetodil;

- Kõik arendusalaga seotud projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet;
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale vastava etapi hoone ehitusloa väljastamist;
- Mära ja saastetundlikke objekte detailplaneeringu alale ei kavandata ning äri- ja tootmishoonete jaoks maantee müratõkkerajatisi ei ole vaja kavandada. Samas tuleb arvestada maanteest põhjustatud müraga ning hoonete projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:
 - Eesti standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleb planeeringuala äri- ja tootmishoonete maantee poolse külje välispiire projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 35$ dB;
 - Sisehoovi poolsete ruumide välispiire peab olema ühisisolatsiooniga $R'w+Ctr \geq 30$ dB.
 - $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul;
 - Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
 - Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutused) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
 - Siseruumide müratase ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42 § 6 kehtestatud liikluse müra normtasemeid büroohoones. Müravastaste meetmete rakendamisel tuleb rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Äri- ja tootmismaa ning elamumaa vahelise haljaspuhvri laius on 30m, mida saab täpsustada ehitusprojekti;
- Veendumaks kas ja millisel määral plan krundilt/alalt levivad müratasemed ületavad müratundlike hoonete aladel normtasemeid, on vajadusel vajalik läbi viia müra mõõtmine kui hooned on kasutusel. Kui ilmneb, et normtasemed ei ole tagatud peab müratekitaja tagama, et rakendatakse müra leevendavaid meetmeid ning tagatud peab olema vastavus normidele. Mürauringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Välisõhus levivad müra normtasemed ei tohi ületada KeM määruses nr 71 toodud

normtasemeid (nii tööstusmüra kui ka liiklusmüra tasemeid). Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid. Juhul kui müratasemeid ületatakse, tuleb rakendada müraleevendavaid meetmeid ning seejärel hinnata uuesti müratasemete vastavust KeM määrusele nr 71;

- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Jälgida, et nii ehitusaegsed kui ka kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;
- tuleb arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

7. Tuleohutuse tagamine

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

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

Siseministri määruse 18.02.2021 nr. 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“

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

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Planeeringus on kavandatud tuletõrje hüdrantide asukohad. Lahendus täpsustub projekteerimisel.

Vastavalt ehitusloa saanud projektile „Jälgimäe küla, Lepiku MÜ välisvesivarustus tuletõrjevee mahuti ja pumpla projekt. Heldi Haabel 2009 töö nr 0901“ on Jälgimäe piirkonna tuletõrjevee varustus tagatud. Projekt vajab kaasajastamist ja ÜVK baasil tagatakse tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevarustus vajadusega üle 10 l/s lahendatakse tuletõrjeveemahutite baasil eraldi iga kinnistu põhiselt järgmises projekteerimise staadiumis. Lahendus kooskõlastatakse täiendavalt Päästametis.

Järgmises projekteerimise staadiumis lahendada veetorustiku ringistus kogu tee ja Vidriku tee vahel, et oleks võimalik paigaldada tuletõrje hüdrandid. Vidriku tee 1, 2 ja Kaiu tee 2 liitumised on rajatud De50mm veetorustikult ning tuleb ümber ühendada uuele De110mm veetorule.

Detailplaneering näeb ette võimaluse kruntide liitumiseks ning liidetavate kruntide ehitusõiguse ehitamise nende summana.

Saavutamaks paindlik lahendus on võimalus ehitada hooned ka krundi piirile, tagamaks tuleohutuse nõuded on krundi piirile ehitamisel vajalik tulemüüri rajamine.

Ehitusprojekti koostamisel kooskõlastatakse lahendus Päästeametiga.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud äri- ja tootmismaa ning ärimaa sihtotstarbega krundid tuleb varustada prügikogumise kontaineritega. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoone ehitusprojekti tuleb ära näidata mahutite asukohad, et jäätmete liigiti kogumine oleks tagatud. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi, klaasi ja biojätmete liigiti kogumisega. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

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

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

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

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmise, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Kavandatud äri- ja tootmismaa ning ärimaa krundid on lubatud piirata piirdeaia (Piirdeaia ei ole lubatud rajada väljapoole krundi piire, kraavi ja selle eesvoolu kaitsevööndisse, rohelist vööndit)

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

10. Servituutide vajadus

Kehtivad kitsendused:

- Saku valla üldplaneeringu kohaselt läbib planeeritud pos nr 1, 2, 20 ja 21 krunte rohekoridor, mis on siduselement rohevõrgustiku tuumalade vahel;
- planeeritud pos nr 1, 2, 12 ja 13 krunte läbib Aiandi (K-1, K-2, K-3) eesvoolu kraav maaparandussüsteem (4109450010690002). Eesvoolukraavi veekaitsevööndi ulatus on mõlemal kaldal 1m ja eesvoolukraavi kaitsevööndi ulatus on tiheasustusalal mõlemal kaldal 7 meetrit;
- planeeritud pos nr 7 krundile ulatub Topi 4 eesvoolu kraav (41094500106900011M), mille veekaitsevööndi ulatus on mõlemal kaldal 1m ja eesvoolu kaitsevööndi ulatus on tiheasustusalal mõlemal kaldal 7 meetrit;
- pos nr 11 ja 13 kruntidele ulatub puurkaevu (24423) sanitaarkaitseala 50 m;
- pos nr 2, 3, 4, 5 ja 6 krundid jäävad Tallinn-Pärnu-Ikla manatee kaitsevööndisse 50 m.

Detailplaneering põhjustab järgmisi kitsendusi ning teeb ettepaneku järgmiste servituutide seadmiseks:

- Tuuleveski (71801:003:0008) kinnistule seatakse servituudiala plan. gaasitrassi rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole trassi telgjoonest);
- Saue valla Laagri alevikus Jälgimäe tee 2 (72703:001:2090) kinnistule seatakse servituudiala plan. gaasitrassi rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole trassi telgjoonest);
- Pos 4 krundile seatakse servituudiala plan. sidekaabli rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole kaabli telgjoonest);
- Pos 6 krundile seatakse servituudiala plan. reovee survetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);
- Pos 7 krundile seatakse servituudiala plan. veetorustiku ja reoveekanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);
- Lepiku (71801:001:1671) kinnistule seatakse servituudiala plan. veetoru rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);
- Kirsi (71801:003:0720) kinnistule ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ($r=20m$) ja reoveepuhasti kuja ($r=35$);
- Saue valla Laagri alevikus 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 (72703:001:0606) kinnistule seatakse servituudiala plan. gaasitrassi rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole trassi telgjoonest);
- Saue valla Laagri alevikus 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 (72703:001:0606) seatakse servituudiala plan. sidekaabli rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (1m mõlemale poole kaabli telgjoonest);
- Pos nr 1, 2, 7, 8, 10, 11 12 ja 13 kruntidele seatakse servituudiala olemasoleva ja plan. kraavi rajamiseks ja hooldamiseks naaberkinnistute kasuks sademevee juhtimiseks eelvooluni. Kraavi hooldajaks on kinnistu omanik;

- Pos 1, 2, 12 ja 13 kruntidele seatakse servituudiala perspektiivse sademeveekanaliseerimistorustiku rajamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses (2m mõlemale poole torustiku telgjoonest);

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

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

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

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine on arendaja kohustus.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

III LISAD

1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
3. AS Saku Maja tehnilised tingimused
4. Adven Eesti AS tehnilised tingimused
5. Projekteerimistingimused riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Möisavahe tee ristmiku ja km 17,5 mahasõidu likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks. Transpordiameti korraldus 12.05.2022nr 1.1-3/22/369
6. Möisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096
7. Jälgimäe küla, Lepiku MÜ välisvesivarustus tuletõrjevee mahuti ja pumpla projekt. Heldi Haabel 2009 töö nr 0901

IV JOONISED

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

V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr	Koostööd teinud organisatsioon	Koostöö tegija arvamus	Arvamuse nr	Planeerija kommentaarid
1	Telia Eesti AS 04.06.2024 Volitatud esindaja Dmitri Kirsanov	Projekti kooskõlastus nr 38910381	Lisa 1.1	
2	Adven Eesti AS 03.07.2024 Aleksander Aan	Kooskõlastus nr AD-2024-07-03	Lisa 2.1	
3	Elektrilevi OÜ 10.07.2024 Maie Erik	Projekti kooskõlastus nr 7441956203	Lisa 3.1	
4.1	Saku Vallavalitsus Silver Riisalo 14.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Põhimõtteliselt nõustume lahendusega. - Mõningad tähelepanekud, planeeringu menetlemisel võib neid tulla lisaks: - Laiendada planeeringuala Tallinn-Pärnu mnt selliselt, et planeeritav ristmik ulatub ala sisse. - Teha koostööd vee-ettevõtjatega (Saku Maja AS), et tagada vee- ja kanalisatsioonivarustus. Praegune näidatud lahendus ei ole kooskõlas Saku valla ÜVK arengukavaga, aga kui vee-ettevõtja tingimustega/seisukohaga lahendus on kooskõlas, on võimalik edasi minna. 	Lisa 4.1.1	<p>Tingimuste ja seisukohtadega arvestatud.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planeeringuala on laiendatud ning täiendavalt omandatud Uueoti kinnistu ristmiku kavandamiseks antud alale - Koostööd on tehtud vee ettevõtjatega Saku Maja AS ja AS Tallinna Vesi, ning on täpsustatud ja optimeeritud ÜVK järgset liitumispunkti survekanalisatsiooniga

		<ul style="list-style-type: none"> - Säilitada kraavid, kraave mitte torustada. - Vastavalt ÜP peab tagama tootmismaa ning elamumaa vahele vähemalt 50m laiuse puhverala (kaitsehaljastus). Arvestades, et häiringut tulete tekitama teie, siis teie kinnistute servas oleks min 25 m laiune haljaspuhver, võimalik et laiem. Lisaks, kui on oht suurele mürale (sh suurveosed vms), siis on võimalik lisaks mürasein. Edasise menetlemise küsimus. - Peaks esitama piirkonna laiem liikluskorraldus (võimalik et ka perspektiivne) – tuleb vältida veokite liiklemist nt Mõisavahe teel. Kõik olulised suunad peavad olema mõistlikult kaetud. - Planeerida kergliiklustee laiuseks min/ca 2,5 m, ennekõike Mõisavahe teele. - Krundi jaotuse kohta praegu seisukohta võtta ei sooviks, enne tuleks tagada puhverhaljastus jm. Kuidas ruumi jagub. - Sooviks tagasisidet, et koostööd Maanteeametiga oleks tehtud, samuti VK ettevõtetega. - Alale tuleks lisaks sobivasse kohta ette näha täiendavat kõrghaljastust, et tervikruumi (maantee, planeeringuala jne) liigendada ja vältida täiendavalt ulatusliku “lageda maa” planeerimist. Lisaks autodele peavad saama seal mõistlikult liigeda ka inimesed, jalgrattad jm kergliiklus. 		<ul style="list-style-type: none"> - Haljastus lahendatakse eraldi haljastusprojektiga järgmises projekteerimise staadiumis - Kergliiklustee on kavandatud eelkõige Mõisavahe tee äärde ja kõnniteed sisetee äärde, mis vastab ka üldplaneeringu põhimõtetele, kus II kategooria kergliiklustee ühendab Jälgimäe ja Saue asumeid
4.2	Saku Vallavalitsus Silver Riisalo 17.03.2021	1. Planeeringu nimi. Siin loetelus puudub Uueoti (71801:003:0034), mis on praeguse planeeringuala sees.	Lisa 4.1.2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Täiendus tehtud 2. Täpsustatud seletuskirja sõnastust, vt. seletuskirja p. 3. 3. Lisatud Seletuskirja p. 3.1 detailplaneeringu algatamise

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

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

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

	<p>I etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks;</p> <p>II etapp – vajalike servituutide seadmine;</p> <p>III etapp – tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;</p> <p>IV etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks;</p> <p>V etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks; planeeritud tehnovõrkude ehitamine, kasutusloa saamine; tänava-, kaitsehaljastuse rajamine</p> <p>VI etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;</p> <p>VII etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.</p> <p>22. Ei leidnud tugiplaani.</p> <p>23. Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on kaitsehaljastuse laius minimaalselt 50 meetrit. Kruntide planeerimisel arvestada üldplaneeringu nõudega.</p> <p>24. Kruntide paaridel 1 ja 2 ning 11 ja 12 läheb läbi olemasolev kraav. Nendel kruntidel on näidatud hoonestusõigus ka eesvoolu kraavi peale. Siin on vastupidiselt vaja näidata kuhu tohib piirdeaeda rajada. Isegi juhul, kui kraav pannakse torusse, jääb sellel torul ikkagi kaitsevöönd, kuigi mitte enam nii lai kui kraavina.</p> <p>25. Näha ette kruntidele, üldplaneeringukohasele kaitsehaljastusele kavandatavale maale, tänavamaale ja planeeringuala maanteepoolsesse serva arvestataval hulgal kõrghaljastust. Tagada puudele kasvutingimused.</p> <p>26. Esitada teede ristlõiked, näitamaks kas ja kuidas kõik vajalik ära mahub.</p>		<p>25. Maanteepoolsesse serva, planeeritud tänavamaa äärde, puhveralale ja rohekoridori on näidatud kavandatud kaitsehaljastus. Lisatud nõuded puude kasvutingimuste kohta, vt. seletuskirja p. 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.</p> <p>26. Lisatud teede ristlõike, vt. Tehnovõrkude koondplaan.</p> <p>27. Kraav asendatakse sadeveekanalisatsiooni torustikuga erandjuhul ja kooskõlastatakse Põllumajandus- ja Toiduameti loal, täpsustav tekst on lisatud seletuskirja p.5 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.</p> <p>28. Lisatud eesvoolu veekaitsevöönd</p> <p>29. Lisatud märkus, vt. seletuskiri p. 5 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.</p> <p>30. Menetluse mõttes soovitakse, et vald esitaks planeeringu kooskõlastamiseks ning seejärel teeb Saku Maja ka oma menetlustoiminguid.</p> <p>31. Vt. seletuskiri p. 5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus. Transpordimaale rajatav sadevee torustik antakse üle Saku Majale. Kraavid säilitatakse ja korrashoiu kohustus jääb maaomanikele.</p> <p>32. Täpsustatud servituute. Servituute ei ole seatud planeeritud transpordimaa</p>
--	---	--	---

		<p>27. Tehnovõrkude joonisel on öeldud, et võimalik on kraavi asendamine sadeveekanalisatsiooni torustikuga. Tegu on maaparandussüsteemi eesvoolu kraaviga. Seega see saab toimuda vaid rangelt Põllumajandus- ja Toiduameti loal. Ei soovita sademevee asendamist toruga.</p> <p>28. Joonistel kajastada ka eesvoolu veekaitsevööndit (1 m mõlemale poole).</p> <p>29. Sademevee kraavi juhtimisel tuleb vesi eelnevalt puhastada õli- ja liivapüüduris, mõistlik on, et püüdurid nähakse ette igale krundile, mitte ainult enne kraavi juhtimist.</p> <p>30. Kanalisatsiooni lahendusele ei leia ASi Tallinna Vesi kooskõlastust ega nende tehnilisi tingimusi.</p> <p>31. Märkida, kes jääb seda sademeveesüsteemi opereerima ja vajadusel veeloa kohustusi täidab?</p> <p>32. Küsimus, miks osa planeeritavatest trassidest (või isegi osa trassist) on servituudi vajadusega, aga osa ei ole.</p>		<p>kruntidele, Olemasolevale transpordimaa krundile on seatud servituut vastavalt Transpordiameti nõudele</p>
4.3	<p>Saku Vallavalitsus</p> <p>04.05.2021</p> <p>Silver Riisalo</p>	<p>1. Eemaldada seletuskirja elluviimise tegevuskava juurest lause, mille kohaselt võib tegevuskava muuta vastavalt olukorrale. Tegevuskava lepitaks kokku planeerimise protsessis, selle hilisem mistahes muutmine ei ole kohane.</p> <p>2. Kavandada pos 15 asuva teemaa ja Mõisavahe tee ristumisel ringristmik, millel on võimalik suurte autode ümberpööramine jms. Väljaehitamise kohustus on arendajal.</p> <p>3. Juhime tähelepanu, et sadeveetorustiku asendamine kraaviga ei ole hea lahendus, säilitada võimalusel olemasolevad kraavid.</p> <p>4. Ehitusprojekti koosseisus koostatava haljastus- (maastikuarhitektuurse-) projektiga näha</p>	Lisa 4.1.3	Detailplaneeringu materjale on täiendatud

		ette haljastust (soovitavalt kõrghaljastust) tänavamaale. Trassidega koormatud alal ei ole haljastamine võimalik. Muuta või täpsustada lahendust.		
Saku Vallavalitsus 09.06.2021 nr7-1/23-6	Terviktekst, vt lisa 4.1.4 Eemaldada seletuskirjast märged, et tegevuskava on põhimõtteline ja et teatud tegevuskava etappe saab ka paralleelselt teha. Jääd arusaamatuks, miks on kavandatud Mõisavahe tee ringristmiku neljas väljasõit (Pos 21), kui praegune Mõisavahe tee ristumine Tallinn-Pärnu-Ikla teega kinni pannakse. Pikendada tuleks krundil Pos 20 sõidutee krundi lõpuni ning lisada perspektiivne kõnnitee Mõisavahe tee äärde. Planeeritud ringristmik kavandada natuke suuremana, kuna praeguse lahendusega on sõiduautodele liikumiseks ja manööverdamiseks avaramad võimalused kui rekkale ning teistele suurematele autodele. Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on ette nähtud tootmismaa ja elamumaa vahele kaitsehaljastuse laius minimaalselt 50 meetrit. Lisada seletuskirja ja põhijoonisele, et piirdeaedu rohekoridori rajada ei ole lubatud Telia kooskõlastus kehtis kuni 24.03.2021.	Lisa 4.1.4-4.1.6	Detailplaneeringu lahendust on täiendatud	
Saku Vallavalitsus projekteerimiskomisjoni protokoll 20.07.2023	Esitatud on Teeääre, Toominga, Künimäe, Metsääre DP ehitusõiguse osas kaks ettepanekut. Planeeringus soovitakse määrata kruntide täisehitusprotsendiks kuni 50%. Hoonete kõrguse osas soovitakse järgida üldplaneeringus toodud nõuet, mille kohaselt hoone maksimaalne kõrgus on 14 meetrit ning planeeringusse lisatakse märkus, et maksimaalne kõrgus 18m on lubatud tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus. <u>Seisukoht:</u> <ul style="list-style-type: none">Nõustuda ettepanekutega. Detailplaneeringusse samuti kirjutada need põhjendused.	Lisa 4.1.7	Detailplaneeringut vastavate põhjendustega täiendatud	

	Saku Vallavalistus ja planeeringu koostaja protokoll 14.05.2024	<ol style="list-style-type: none"> 1. Saku ÜVK uus trassikoridor on paigas ja seda kajastame ka detailplaneeringute lahendustes 2. Künimäe detailplaneeringu osas jätkame menetlust ja teeme järgmised täiendused: <ol style="list-style-type: none"> a. Näitame ÜVK järgset lahendust nii joonisel kui seletuskirjas b. Pos 23 kus oli kavandatud biopuhasti võtame dp alast välja c. Kruntide ehitusõigused on varasemalt valla komisjoni poolt kaalutud ja kinnitatud (ehituslune pind 50% ja kõrgus 14/18-maks kõrgust kaalutakse eraldi iga hoone ehitusprojekti raames) 	Lisa 4.1.8	Detailplaneeringu lahendust on täiendatud
	Saku Vallavalitsus 01.07.2024 Kristina Suits	<p>Kooskõlastada detailplaneering uuesti ka Adven Eesti AS-ga ja Elektrilevi OÜ-ga. Samuti tuleb planeering kooskõlastada AS Saku Majaga.</p> <p>Detailplaneeringu läbivaatamisel leidsime mõned ebatäpsused, palume need enne vastu võtmisele esitamist korrigeerida.</p> <p>1. Seletuskiri 4.1 Vastavus üldplaneeringule. <i>Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asub planeeritud alal suures osas tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja laohoone maa-ala.</i> Saku valla üldplaneeringu järgi on korrektne mõiste – äri- ja tootmisettevõtte maa-ala.</p> <p>2. Seletuskiri 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Lisada, et haljastusprojekti koostamisel tuleb arvesse võtta ka standard EVS 939-2:2020 <i>Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded.</i></p>	Lisa 4.1.9	Kooskõlastused on uuendatud ja seletuskiri korrigeeritud

		3. Seletuskiri 7. Tuleohutuse tagamine. <i>Seoses piiratud põhjaveevaruga ei ole lubatud rajada suurt veekulu nõudvat äri- ja tootmistegevust, kuid kavandatud biopuhasti võimaldab taaskasutada kuni 90% reoveest ning taaskasutatava vee eraldi mahupiiranguid ettevõtetele ei ole.. Kuna biopuhastit ei tule, siis eemaldada sellele viitav tekst.</i>		
5	Mõisavahe Äripark OÜ Sergos Invest OÜ 18.04.2023	Lahendusega nõus, volituse alusel Jaan Kurm	Lisa 5.1 Lisa 5.2	
6	Transpordiamet (endine Maanteeamet) Merike Joonsaar – 19.11.2019	<p>Riigitee osas. Selleks et lahenduse sobivust oleks võimalik hinnata, tuleb teedeinseneri pädevusega projekteerijal joonisele kanda kavandatava ristumiskoha kõik mõõdud (sh kiirusmuuteradade sirge osa + kiiluosa, rampide raadiused), projektkiirus, kaugus eritasandilisest Kanama liiklussõlmest jms. Samuti palun lisada liikluslahendust selgitav tekstiline osa sh teedeinseneri kinnitus, et lahendus vastab teede projekteerimise normidele.</p> <p>Mõisavahe tee ristimiku asukoha muutmise korral tuleb koostada planeeringutest ja nende lähialast ühtset teedevõrku kajastav (näiteks kontaktvööndi plaanile), kus saab veenduda, et Via Baltica teemaplaneeringu järgsed teede ühendused on säilitatud/tagatud.</p> <p>Kohaliku teedevõrgu osas. Kuna on tehtud ettepanek Mõisavahe tee ristumiskoha asukoha muutmiseks, tuleb vallaga selgitada, kas tegemist on üldplaneeringut muutva DP-ga.</p> <p>Mõisavahe tee kinnistute vahelise lõigu osas tuleb selguse saamiseks kindlasti vallaga suhelda. Milline on Mõisavahe tee funktsioon? Sellest oleneb tee geomeetria, st tagatud on tee sujuvus.</p>	Lisa 6.1	Tingimused täidetud ja vastavad selgitused seletuskirja lisatud

		Kaasata teedeinsener. Selgitamist vajab, mille alusel on riigitee äärde kavandatud kergliiklustee		
	Transpordiamet (endine Maanteeamet) Merike Joonsaar – e- kirjad 2019-2020	Toon välja mõned olulisemad juurdepääsuteega seotud teemad, mis vajavad detailplaneeringus lahendamist: <ul style="list-style-type: none">- Menetluses olevas Uueoti ja Tuuleveski detailplaneeringus ei ole lahendatud vastuolu kavandatava juurdepääsutee (Mõisavahe tee) asukoha ning Harjumaa teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ samale asukohale määratud rohekoridori asukoha vahel. Kuna rohekoridori asukoht on määratud loomade reaalse liikumise põhjal, siis seda muuta ei saa. Seetõttu on Maanteeamet teinud 2016 a Uueoti ja Tuuleveski DP koostajale ettepaneku nihutada juurdepääsutee asukohta, st juurdepääsutee ei jää Mõisavahe tee praegusesse asukohta. Senini ei ole planeeringu muudetud lahendust meile esitatud ja seega on juurdepääsutee asukoht endiselt selgusetu.- Lisaks juurdepääsutee asukoha väljaselgitamisele tuleb detailplaneeringutega ära määrata juurepääsutee ruumivajadus ning lahendada maaküsimus, st tuleb moodustada teemaa krunt (transpordimaa sihtotstarbega kinnistu), sest teed ei saa hakata ehitama nõ vöörastele kinnistutele.	Lisa 6.2	Tingimused täidetud Asjast huvitatud isikud on omandanud Uueoti kinnistu, mis võimaldas juurdepääsu tee nihutada rohekoridorist välja Teede lahendus on kooskõlastatud kõigi kinnistute omanikega
	Transpordiamet (endine Maanteeamet) Merike Joonsaar	Seisukohad planeeringu koostamiseks 1. Planeeritav ala külgneb riigiteega 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla, km 16,57-17,21. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.	Lisa 6.3	Tingimused täidetud

	<p>20.06.2016 nr 15-2/16-00032/408</p>	<p>2. Planeeringus käsitleda EHS §71 lg 2 kohast tee kaitsevööndit. Tee kaitsevööndisse hoonestust mitte kavandada. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused sh hoonestusala, parkla jms kaugus riigitee sõidutee katte servast.</p> <p>3. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.</p> <p>4. PlanS § 126 lg 1 p7 sätestab, et planeeringu koosseisus tuleb määrata detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtted. Liikluslahenduse koostamisel tuleb lähtuda teemaplaneeringus „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ kavandatust, so liitumine põhimaanteega parempööretega sisse ja välja ning kogujateede võrk. Ruumivajaduse hindamiseks näha ette põhimaanteel normidekohased kiirusmuuterajad ja mahasõidurambid. Koostada põhimaantee osas ristlõige.</p> <p>5. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu ning arvestada sellega liikluslahenduse koostamisel.</p> <p>6. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7 ja tabel 2.14.</p> <p>7. Planeeringuga käsitleda jalgratta- ja jalgteega seonduvat lähtudes Harjumaa kergliiklustee teemaplaneeringust. Tagada liikumisvõimaluse jätkuvuse väljaspool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb lähtuda nõutavast vaheeriba lausest vt Normide tabel 7.5. Maavajaduse hindamiseks kanda planeeritav jalg- ja jalgrattatee tunnel joonistele lähtudes varemprojekteeritud analoogsetest jalg- ja jalgrattatee tunnelitest.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>8. Parkimine lahendada oma kinnistul ja lisada seletuskirja, et riigitee ääres on parkimine keelatud. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata ning vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.04.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning detailplaneeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.</p> <p>10. Planeeringu koostamisel peab arvestama, et antud asukohas on Harjumaa teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratud rohekoridor ning selles toimub ka reaalne loomade liikumine. Riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla avaldab juba täna olulist mõju Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud ja Saku valla ÜP-ga täpsustatud rohekoridorile ning selle toimivusele. Täiendav koormuse lisamine sellele ilma leevendavate meetmete rakendamiseta läheb vastuollu kehtivate planeeringutega. Seetõttu tuleks planeeringuala piire korrigeerida ning rohekoridor sellest täies mahus välja jätta. Mõjud rohevõrgustikule ei piirdu üksnes hoonete paiknemisega, vaid ka piirdeaedade, parklate rajamise ning muu aktiivse tegevusega. Planeeringu lahendus ei tohi halvendada rohekoridori toimivust määratud asukohas, sõltumata sellest, kas Maanteeamet kunagi leevendab seal olukorda erirajatistega (leevendusmeetmetega) või mitte.</p>		
--	--	---	--	--

		<p>11. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse teemaaga ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.</p> <p>12. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide ning kraavide läbilaskevõime ja riigitee muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendusestevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.</p> <p>13. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.</p> <p>14. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).</p> <p>15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99</p>		
--	--	---	--	--

		<p>lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.</p> <p>16. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu sh sademeveesüsteemid, liikluslahendused peab jääma planeeringuala sisse.</p> <p>17. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).</p> <p>18. Käesolevad seisukohad kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad.</p>		
	<p>Transpordiamet Hans Keskrand 16.02.2021</p>	<p>Võtan lühikese kirjaga kokku reedel räägitu. Detailplaneeringus vajavad parandamist veel järgnevad punktid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mõisavahe tee ristumiskoht näidata planeeringus likvideeritavana. - Juurdepääs Tuuleveski maaüksusele näidata Mõisavahe tee kaudu. Tuuleveski maaüksuselt kaob juurdepääs põhimaanteelt ära. - Palume planeeringu seletuskirjas tuua välja et juurdepääsu lahendus (kiirendus- ja aeglustusrajad ja maha- ja pealesõidud) on põhimõtteline ning täpsed nõuded väljastab Transpordiamet projekteerimistingimustega. - Planeeringu seletuskirjas panna paika planeeringu elluviimise ajakava. Sh arvestada, et teed tuleb välja ehitada ja vajaliku juurdepääsud tagada enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist. - Gaasitrassi riigiteega paralleelselt jooksev osa tuleb viia välja riigitee aluselt maalt. Kas riigitee alusel maal paiknev gaasitrass, sidekaable või kanalisatsioonitorustik ei vaja servituuti? 	Lisa 6.4	Tingimused täidetud

		<ul style="list-style-type: none"> - Kas Telia kaablikaev paikneb keset sõiduteed? Geodeesiast antud informatsioon küll välja ei tule et sidekaabel keset sõiduteed oleks. - Gaasitrassi paigutusel arvestada ka teisel pool põhimaanteed olevate perspektiivsete liikluslahendustega. Vastavalt riigitee nr 4 teemaplaneeringule kavandatakse sinna samuti kiirendus- ja aeglustusrajad koos maha- ja pealesõitudega. 		
	Transpordiamet Hans Keskrand 22.03.2021	Lahenduse heakskiit gaasitrassi paiknemisele	Lisa 6.5	
	Transpordiamet Marek Lind 27.01.2022	<p>Olete esitanud Transpordiametile tutvumiseks K-Projekt AS poolt koostatud töö nr 21139 „Riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16–18 ja Möisavahe tee eskiisprojekt“ (var 26.01.2022).</p> <p>Kinnitame, et projektiga esitatud projektlahendused on detailplaneeringu ja riigitee projekteerimistingimuste staadiumitega edasi minekuks sobilikud.</p>	Lisa 6.9	
	Transpordiamet Jana Prost 20.06.2023	Oleme üle vaadanud Jälgimäe külas Teeääre, Toominga, Küünimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringu. Meil ei ole täiendavaid ettepanekuid. Nõustume planeeritud tegevusega ja ametliku kooskõlastuse saame anda kohaliku omavalitsuse taotluse alusel.	Lisa 6.7	
8	Aktsiaselts Saku Maja Reimo Pöldäär 17.02.2021	Varasemalt kehtestatud Kirsi DP reoveekanaliseerimise realiseerumine lähiajal tundub ebatõenäoline – ei ole ühtegi sisendit, et Kirsi DP ala omanik oleks alustanud oma DP elluviimist. Samuti on teadmata mis tingimustel ASTV täna lubaks sinna liituda.	Lisa 8.1	Tingimustega on arvestatud.

		<p>Mulle väga meeldib Teie poolne tahe leida Künimäe, Metsääre, Teeääre ja Toominga DP ala reoveelahenduse osas toimiv lahendus. Teie poolt pakutud lahendus, et ASTV-t taotleda tehnilised tingimused ning lahendada Künimäe, Metsääre, Teeääre ja Toominga DP ala uue liitumisega ASTV reoveekanalisatsioonitorustikega. Te poolt esitatud tehnovõrkude lahendus (manuses) on sobilik – reoveekanalisatsiooni osas jääb tehniline võimalus liitumiseks nii Kirsi DP-le kui ka Nurmeniidu elurajooni elamukinnistutele (Vidriku tee, Kaarna tee ja Kaiu tee).</p> <p>Mida ma paluksin reoveepumpla osas tulevikus arvestada – palun mõõta reoveepumplale eraldi kinnistu välja ja näidata sellele ka eraldi elektriliitumine (siis on kinnistu omanikul lihtsam kasvõi reoveepumpla peakaitsme võimsust muuta ilma kolmandaid isikud koormamata). Seda siis vaataks peale seda kui ASTV on oma tehnilised tingimused väljastanud.</p>		<p>Pumplale nähakse ette eraldi elektri liitumine. Planeeritud reoveepumplale eraldi kinnistut ei ole vaja moodustata kuna reoveepumpla on planeeritud pos nr 15 transpordimaa krundile, mis antakse peale valmishitamist vallale tasuta üle.</p>
AS Tallinna Vesi 25.05.2022	Tehnilised tingimused Jälgimäe küla täiendavate reovee koguste kanaliseerimine Tallinna kanalisatsioonisüsteemi		Lisa 8.2	Ühe alternatiivina kajastatus üldplaneeringus
AS Saku Maja Mõisavahe Äripark OÜ Spacedrip OÜ 07.02.2023	<p>NÕUPIDAMISE KOKKUVÕTE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Jälgimäe piirkonna reovee lahendamine Pärnu mnt äärse Tallinna Vee survetoru baasil ei ole lähiajal võimalik tehniliselt ja majanduslikult 2. Mõisavahe Äripark OÜ tellimusel on koostatud eskiisprojekt Jälgimäe piirkonna reovee lahendamiseks ning vee taaskasutamiseks biopuhasti baasil. Lisaks on keskkonnaekspert teinud keskkonnavalase ekspertiisi. 		Lisa 8.3	<p>Detailplaneeringus kajastatud 350ie reovee puhasti äri- ja tootmismaade reovee puhastamiseks ja taaskasutamiseks</p> <p>Alternatiivina on jäetud võimalus ka reovee suunamine Pärnu mnt äärsesse survetorusse või hiljem liitumine Jälgimäe tee äärde kavandatava survetoruga.</p>

		<p>3. Esitatud lahenduse põhiküsimuseks on mis kriteeriumitel ja mis koguses puhastatud reovett võib Vääna jõkke juhtida. Selleks on vaja ametlikku kooskõlastusmenetlust detailplaneeringu raames</p> <p>4. AS Saku Maja plaanib tellida Jälgimäe, Saue ja Rahula piirkonna ÜVK arengukava täienduse reovee osas. Töö koos menetlusega võib võtta ca 1 aasta ning töös tuleks analüüsida ühe varaiandina ka biopuhastit, kuid üle 2000ie puhul väikepuhastit ei saa kasutada ning Jälgimäe tee äärde on tõenäoliselt vaja rajada eraldi kanalisatsiooni magistraaltrass</p> <p>5. Mõisavahe Äripark OÜ soovib biopuhastit oma arendusaladel kasutada kuna see võimaldab reovett taaskasutada, mis on oluline keskkonnale väiksema jalajälje tekkimiseks ja järjest olulisem suurematele keskkonnateadlikele ettevõtetele</p> <p>6. Kuna detailplaneeringute menetlustega on vaja edasi minna ja eskiisprojektist toodud I etapi puhasti võimsus vastab äriparkides kavandatud töötajate arvule (ca 1000 töökohta ja ca 350 ie), siis Mõisavahe Äripark OÜ esitab taotluse olemasolevate tehniliste tingimuste pikendamiseks ning detailplaneeringus kajastatakse vee ja reovee osas järgmisi põhimõtteid:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Künimäe, Toominga, Teeääre, Metsääre ja Uueoti detailplaneeringu alal näidata puhasti asukoht ning kirjeldada et hiljem kui ÜVK raames rajataks uus reovee trass, siis sellega liitutakse b. Reovee taaskasutamiseks on vajalik eraldi trass mis jääb arendaja omandisse, samuti puhasti ning reoveetrass kuni ÜVK liitumise võimaluseni c. Ratasepa detailplaneeringus jääb põhimõte et kuni 1m3/ööpäevas reovett lahendatakse kogumismahutiga ning sellest kogusest suuremad peab reovee juhtima puhastisse. 		
--	--	--	--	--

		<p>d. Lepiku kinnistul paiknev puurkaev koos perspektiivse veetöötusjaamaga võimaldab lahendada tarbevee ja tuletõrjevee vajaduse 10 l/s, kui perspektiivsed hooned vajavad suuremat kogust, siis see lahendatakse iga kinnistu ja hoone siseselt ehitusprojekti koostamise käigus.</p> <p>7. Mõisavahe Äripark OÜ korraldab planeeringute menetluse käigus ka ühise nõupidamise valla planeerijate ja keskkonnaspetsialistidega</p> <p>8. Spacedrip korraldab väljasõidu ja esitluse olemasoleva puhastustehnoloogia esitlemiseks Adilas.</p>		
	<p>Aktsiaselts Saku Maja Kertu Nurklik 27.06.2024</p>	<p>1. Planeeringu lisaks olev projekt „Jälgimäe küla, Lepiku MÜ välisvesivarustus tuletõrjevee mahuti ja pumpla projekt“ vajab kaasajastamist. Jälgimäe piirkonnas planeerime peale Lepiku puurkaevpumpla rajamist tagada ühisveevärgi baasil tuletõrjevee vooluhulka 10 l/s 3 tunni jooksul. Seletuskirja p7 arvestab vooluhulgaga 20 l/s 3 tunni jooksul. Palun korrigeerida.</p> <p>2. Veetorustikule on planeeritud tuletõrjehüdrandid. Veetorustik on tupiktoru. Vastavalt EVS 812-6:2012/A2:2017 võib tupiktorustiku pikkus olla kuni 200m. Selleks, et ühisveevõrgule paigaldada hüdrante peab veetorustik olema ringistatud kogujatee ning Vidriku tee vahel. Vidriku tee 1, 2 ja Kaiu tee 2 liitumised on rajatud De50mm veetorustikult ning tuleb ümber ühendada uuele De110mm veetorule.</p> <p>3. Koostöö ja kooskõlastused tabel p31 ütleb järgmist: <i>Vt. seletuskiri p. 5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus. Transpordimaale rajatav sadevee torustik antakse üle Saku Majale. Ärimaa kinnistutele jääva kraavi või perspektiivse eesvoolu toru kasutamiseks on seatud kasutamissoigus Saku Majale.</i></p>	Lisa 8.4	Parandused seletuskirjas 01.07.2024

		<u>AS Saku Maja kindel seisukoht on, et olemasolevad kraavid, mis jäävad ärimaadele (pos 1, 2, 12 ja 13) tuleb säilitada.</u> Kraavid ning nende korrashoiu kohustus jäävad maaomanikule. Kasutusõigust AS-le Saku Maja ei ole seatud. Samuti ei võta me endale uut planeeritud kraavi. AS Saku Maja võtab üle vaid transpordimaale rajatavad sademevee kanalisatsioonitorustikud.		
	Aktsiaselts Saku Maja Kertu Nurklik 15.07.2024 nr JÄ0524	Käesolev AS Saku Maja kooskõlastus hõlmab endas AS Saku Maja kui Saku valla vee-ettevõtja kooskõlastust.	Lisa 8.5	
9	Põllumajandus- ja Toiduamet Põhja regioon 21.01.2021 Peaspetsialist Tõnis Lepp	Vastuseks Teie poolt saadetud detailplaneeringule teatan, et olen lahendusega tutvunud ja täiendavaid ettepanekuid ning märkusi ei esita	Lisa 9.1	
	Põllumajandus- ja Toiduamet Imbi Silde Regiooni juhataja asetäitja 20.07.2021 nr 6.2-2/33145	Kooskõlastame Teeääre, Toominga, Küünimäe, Uueoti kinnistute, Metsaääre kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu tingimusel, et maaparandusehitise eesvoolu ja planeeringu ala ühisosa ehitusprojektid esitatakse Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks	Lisa 9.2	Nõue lisatud seletuskirja p 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

10.	Tuuleveski maaüksus 23.04.2021	Gaasitrassi asukoha kooskõlastus, liitumispunkt on planeeritud Mõisavahe teele	Lisa 10.1	Koostöö on tehtud Tuuleveski maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostajaga.
11.	Saviaugu kinnistu Mõisavahe Äripark OÜ 18.04.2023	Lahendusega nõus, volituse alusel Jaan Kurm	Lisa 11.1	
14	Terviseamet Kristiina Seiton Inspektor05.08.2021 nr 9.3-1/21/8469-2	<p>Amet on tutvunud esitatud materjalidega, mis on leitavad geinfosüsteemis EVALD: https://service.eomap.ee/sakuvald/#/planeeringud/planeeringud/722 ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks juhib tähelepanu järgnevale:</p> <ul style="list-style-type: none"> Saku Vallavalitsus (detailplaneeringu seletuskirjas arvamus nr: Lisa 4.1.1) on välja toonud järgneva: „Vastavalt ÜP peab tagama tootmismaa ning elamumaa vahele vähemalt 50m laiuse puhverala (kaitsehaljastus). Arvestades, et häiringut tulete tekkitama teie, siis teie kinnistute servas oleks min 25 m laiune haljaspuhver, võimalik et laiem. Lisaks, kui on oht suurele mürale (sh suurveosed vms), siis on võimalik lisaks mürasein. Edasise menetlemise küsimus.“ Veendumaks kas ja millisel määral planeeritavalt alalt levivad müratasemed ületavad müratundlike hoonetega aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid tuleb ameti hinnangul hinnata vajadust müra mõõtmiste teostamiseks kui hooned on kasutusel. Mürauuringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Välisõhus levivad müra normtasemed ei tohi ületada KeM määruses nr 71 toodud normtasemeid (nii tööstusmüra kui ka liiklusmüra tasemeid). Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid. Juhul kui müratasemeid ületatakse, 	Lisa 14	Terviseameti poolt esitatud nõuetega on arvestatud – nõuded on lisatud seletuskirja p. 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

		<p>tuleb rakendada müraleevendavaid meetmeid ning seejärel hinnata uuesti müratasemete vastavust KeM määrusele nr 71. Eriti palume tähelepanu pöörata Mõisavahe tee 22 (71801:003:0990, elumumaa 100%) kinnistule, kuna sellel paikneva eluhoone osa ning osa kinnistust jääb puhveralast välja (planeeritava ala poolsest). Põhijoonise järgi on eeltoodud kinnistu ja planeeritava ala vahele kavandatud küll haljastust, kuid sellest ei pruugi piisata. Müratasemete tõlgendamisel on amet valmis neile hinnangu andma.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. • Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Jälgida, et nii ehitusaegsed kui ka kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. • Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 18) on välja toodud, et hoone suurim lubatav korruselisus on 2, detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud aga 3-korruselised hooned. Igal juhul tuleb arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. • Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. 		
15	Päästeamet Garri Mölder	Osaliselt kajastamata päästetehnika manööverdusvõimalused antud planeeringu alal.	Lisa 15.1	Märkusega on arvestatud – pos nr 15 krundile on kavandatud ümberpööramiseks koht mõõtmetega 12,5x14m, vt. põhijoonis ja

	Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor 13.08.2021 nr 7.2- 3.1/6126-2			seletuskiri p. 4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.
--	--	--	--	--