

# Kanama tee 19 ja 21 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

**Töö number:** 20211

**Asukoht:**

Saku vald, Jälgimäe küla, Kanama tee 19 ja Kanama tee 21

**Huvitatud isik:**

Tõstukikeskus OÜ

**Huvitatud isiku kontakt:**

Kanama tee 21, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju maakond 76404,  
e-post: allan@3xk.ee, tel: +372 5066417

**Planeeringu koostamise korraldaja:**

Saku Vallavalitsus, Harjumaa, Saku vald, Saku alevik, Juubelitammede tee 15  
e-post: saku@sakuvald.ee

**Detailplaneeringu koostaja:**

Heigo Jänes

Projektijuht/planeerija  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7  
Kutsetunnistus nr 167453

2025

# KÖITE SISUKORD

## PLANEERING

I	SELETUSKIRI.....	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	2
3.1	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS .....	2
3.2	KEHTIVAD KITSENDUSED .....	2
3.3	HALJASTUS .....	3
3.4	TEHNOVARUSTUS .....	3
4	PLANEERINGU KAVANDATU .....	4
4.1	Vastavus üldplaneeringule .....	4
4.2	Kavandatud maa-ala krundijaotus, kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused .....	4
4.3	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks .....	8
4.4	Hoonestusalade, hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ja ruumilise arengu analüüs .....	10
4.5	Kavandatud kitsendused .....	10
4.5.1	Juurdepääsuservituutide vajadus .....	10
4.5.2	Kavandatud kitsendused .....	11
4.6	TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	11
5000/40.....		12
4.7	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	13
4.8	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	14
4.8.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele....	14
4.8.2	Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal.....	15
4.8.3	Haljastus ja heakord .....	15
4.8.4	Jäätmekäitlus .....	16
4.8.5	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	17
4.8.6	Müra .....	17
4.8.7	Pinnasereostus .....	19
4.9	TULEOHUTUSNÕUDED .....	21
4.10	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS .....	21
4.11	Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped .....	22
4.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	23
5	TEHNOVÕRGUD .....	24
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	24
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	25
5.3	VÄLISVALGUSTUS .....	25
5.4	SIDEVARUSTUS .....	26
5.5	SOOJAVARUSTUS.....	26
5.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS (vt ka nõuded seletuskirjas teiste peatükkide all) .....	27

## **II JOONISED**

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Kontaktvööndi joonis	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6	Liiklusskeem	DP-6

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### **Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:**

- Saku valla arengukava 2025-2035 ja Saku valla kliima- ja energiakava 2030.
- Planeerimisseadus
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24)
- Saku Vallavolikogu 18.05.2017 määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“
- Saku Vallavolikogu 15.12.202 määrus nr 19: „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“
- Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks
- Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks ja valla sotsiaalobjektide väljaehitamise toetamiseks ning kokkulepe hoidumisservituudi seadmiseks
- Detailplaneeringu algatamise korraldus (VV 19. 03.2024 korraldus nr 205)
- Tõstukikeskus OÜ taotlus 03.12.2023 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17.09.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamise ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

- Tehnilised tingimused:
  - Saku Maja AS e-kiri 23.01.2024 ja 27.06.2024 e-kiri
  - Elektrilevi OÜ nr 466735, 18.01.2024
  - Telia Eesti AS nr 38673651, 16.02.2024
  - Eesti Lairiba Arenduse SA (ELASA) nr TT2685, 27.02.2024

#### **Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:**

- Geodeetiline alusplaan, Geodeesia24 OÜ töö nr 8948-24, mõõdistatud märtsis 2024. Koordinaadid L-Est'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
- Liiklusmürataseme hindamine, Akukon Eesti OÜ, 25.09.2024
- Reostusuuring, Kobras OÜ töö nr 2024-250, oktoober 2024

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kanama tee 19 ja Kanama tee 21 maaüksuste ärimaa ja elamumaa kruntideks jaotamine. Ärimaadele määrata hoonestusalad ja ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete ning kontori- ja büroohoonete ehitamiseks. Elamumaadele määrata hoonestusalad ja ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks.

Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, avaliku ruumi, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.



- Elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd
- Elektriõhuliinid alla 1 kV ja nende kaitsevööndid
- Elektrimaakaabelliinid ja nende kaitsevööndid, elektriõhuliini mastitõmmitsad või toed ja nende kaitsevööndid, sideehitised ja nende kaitsevööndid

### **3.3 HALJASTUS**

Planeeritud ala on valdavalt rohumaa. Kõrghaljastus kasvab ala Tallinna ringtee küljel.

### **3.4 TEHNOVARUSTUS**

Planeeringu alal on olemasolevalt Elektrilevi OÜ-ga liitumine õhukaablite kaudu.

## 4 PLANEERINGU KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud Kanama tee 19 ja Kanama tee 21 maaüksuste ärimaa ja elamumaa kruntideks jaotamine. Ärimaadele on määratud hoonestusalad ja ehitusõigus kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoonete ning kontori- ja büroohoonete ehitamiseks. Elamumaadele on määratud hoonestusalad ja ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, avaliku ruumi, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud koostöös huvitatud isikuga.

### 4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24) kohaselt asub planeeritud ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on Tallinna ringtee ääres äriettevõtte maa-ala, Kanama tee pool pere- ja ridaelamu maa-ala ja tee ääres haljasala ning parkmetsa maa-ala.

Üldplaneeringu kohaselt jääb lisaks planeeritud alale Tallinna ringtee äärne perspektiivne kergliiklustee läbipääs ning kirdenurgas ka roheline võrgustiku koridor. Äriettevõtte maa-ala ja pere- ja ridaelamu maa-ala vahele on ette nähtud 30 meetri laiune kaitsehaljastuse ala. Ringtee äärde on ette nähtud perspektiivne kogujatee. Samuti jäävad maaüksused perspektiivse ühiskanalisisatsiooniga kaetavale alale.

Üldplaneeringu kohaselt peab üldjuhul 20% planeeritavast pere- ja ridaelamu maa-alast kavandama avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms. Ärimaa maa-alade planeerimisel arvestada minimaalse haljastuse osakaaluga 10%. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus.

Üldplaneeringu järgi tuleb ärimaade ja elamumaade vahele näha ette 30 meetri laiune kaitsehaljastus. Kaitsehaljastus tuleb tagada ka olemasolevate elamumaade kaitseks.

Detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus esitatud tingimusi ja planeering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

### 4.2 Kavandatud maa-ala krundijaotus, kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on kavandatud Kanama tee 19 ja Kanama tee 21 maaüksuste ärimaa ja elamumaa kruntideks jaotamine.

Kõrvuti paiknevad ärimaa krundid võib liita. Kruntide liitmisel summeeruvad ka kruntidele määratud ehitusõigus. Ehitusprojekti koostamisel tagada krundil vähemalt 10% ulatuses kompaktsed kõrghaljastuse ala.

**Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ÄK/ÄB (teenindus-/büroohoonete maa)
Krundi kavandatud suurus:	7865 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3140 m <sup>2</sup> (maapealne/maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12 m
Täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega teenindus-/büroohoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).

**Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ÄK/ÄB (teenindus-/büroohoonete maa)
Krundi kavandatud suurus:	8306 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3320 m <sup>2</sup> (maapealne/maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12 m
Täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega 1 maa-aluse korrusega teenindus-/büroohoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).

**Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ÄK/ÄB (teenindus-/büroohoonete maa)
Krundi kavandatud suurus:	7786 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3100 m <sup>2</sup> (maapealne/maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12 m
Täisehituse protsent:	40%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega 1 maa-aluse korrusega teenindus-/büroohoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).

**Pos 4**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EP (üksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1513 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (üksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).



**Pos 5**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EP (üksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1515 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (üksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).

**Pos 6**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EP (üksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1515 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (üksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).

**Pos 7**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EP (üksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1672 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (üksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	18%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).

**Pos 8**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EP (üksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	1560 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (üksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (üksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	19%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krunti (pos 12).

**Pos 9**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EPk (kaksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	2082 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (kaksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	400 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (kaksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	19%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega kaksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krundi (pos 12).

**Pos 10**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EPk (kaksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	2039 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (kaksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	400 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (kaksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega kaksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krundi (pos 12).

**Pos 11**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	EPk (kaksikelamu maa)
Krundi kavandatud suurus:	2026 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (kaksikelamu+abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	400 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m, 6m (kaksikelamul, abihoonel)
Täisehituse protsent:	20%

Krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega kaksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt mööda kavandatud transpordimaa krundi (pos 12).

**Pos 12**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	LT (tänavaga maa-ala)
Krundi kavandatud suurus:	10456 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Täisehituse protsent:	-

Krundile on määratud ehitusõigus tee rajamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt.

**Pos 13**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	HL (looduslik maa)
Krundi kavandatud suurus:	3715 m <sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Täisehituse protsent:	-

Krundile on kavandatud kõnnitee ja haljastuse rajamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt.

#### **Pos 14**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	HL (looduslik maa)
Krundi kavandatud suurus:	444 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Täisehituse protsent:	-

Krundile on kavandatud täiendava haljastuse rajamine. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt.

#### **Pos 15**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	HL (looduslik maa)
Krundi kavandatud suurus:	5381 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Täisehituse protsent:	-

Krundile on kavandatud täiendava haljastuse ja tehnosüsteemide rajamine. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt läbi pos 12 transpordimaa krundi.

#### **Pos 16**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	LT (tänavaa-ala)
Krundi kavandatud suurus:	2291 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Täisehituse protsent:	-

Krundile on määratud perspektiivse kogujatee rajamiseks. Juurdepääs krundile on 11343 Kanama teelt läbi pos 12 transpordimaa krundi.

Krunt on ette nähtud avalikuks kasutuseks ja KOV-ile arendaja poolt tasuta üleantavaks.

### **4.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks**

**Hoonete projekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:**

#### **Pos 1 -3 ärihooned:**

- Hoonetusviis: lahtine.

- Arhitektuur ja välisviimistlus: arhitektuurne lahendus peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset ning arvestama hoonestuse maanteele suunatud atraktiivsusega, kuid samas tagama ka koha maastikukujundusliku terviklikkuse. Maanteelt vaadatuna peaks lahendus olema eeskätt esinduslik, lao-, äri või tootmishoonetele omase funktsionaalse käsitlusega. Välisviimistlusena kasutada krohvi, keraamilisi plaate, looduskivi, vineeri, plekki või muid tootmishoonele sobivaid materjale. Täpsem viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis. Maanteede poole projekteerida hoonete esinduslikud fassaadid (nurgalahendused), kuhu mitte ette näha laomajandust ja laadimisestakaade. Põhiline ladustamine korraldada kahe hoonefrondi vahele või hoonete paigutamisel ja piiramisel aiaga tekkivatesse sisehoovidesse. Teede poole projekteerida hoonete suuremad klaaspinnad. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui ka toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne ja visuaalselt nauditav. Hooned uutel kruntidel peavad paikneva planeeritud hoonestusala piires. Rajatavate hoonete põhimahu suund paralleelne või risti krundiga. Ehitusprojektis kaaluda katuse- ja vertikaalhaljastuse rajamist.
- Katusekalle: 0° kuni 10°.
- Hoonete kõrgus: kuni 12 m;
- Katusematerjal: rullmaterjal;
- Piirdeaia: piirdeaia võib kavandada kuni 2 m kõrge keevisvõrkpiirde.
- Koostada väliruumi, sh haljastuse projekt ning kaasata maastikuarhitekt.
- Tagada haljastuse osakaalu täitmine krundil. Haljastus kavandada kompaktsete aladena, et tekitada ka ärimaadel rekreatsioonialad.
- Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavasse asukohta ärihoonete 1.korruse tasandile.

#### **Pos 4-11 elamud:**

- Hoonestusviis: lahtine.
- Välisviimistlus: betoon, kivi, klaas, krohv, puit vms, imiteerivaid materjale ja ümarpalki mitte kasutada - lahendus peab olema ümbruskonda sobiv. Täpsem viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.
- Katusekalle: 0° kuni 30°.
- Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi.
- Piirdeaedade kujundustingimused: piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul, nt müra ja tolmu tõkestamiseks.

#### **Üldine nõue:**

- Sademevett riigitee äärsetesse kraavidesse ei juhita.
- Enne planeeritud hoonete teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude valmishitamist ning nendele kasutuslubade väljastamist ei menetleta hoonete ehituslube/teatise.
- Enne mistahes hoonetele ja liiklusrajatistele ehitusloa väljastamist peab olema seatud ka servituut naaberkinnistule Käsripõllu (katastri nr 71901:001:0060) nähtavuskolmnurga ulatuses.
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav järgida energiasäästu põhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrust nr 68 „Energiaõhususe miinimumnõuded“.

Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneelidele võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitismaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

#### **4.4 Hoonestusalade, hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ja ruumilise arengu analüüs**

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise lahendus on välja töötatud koostöös huvitatud isikuga.

Planeeringu kontseptsioon on koostatud eesmärgiga rajada moodustatavatele kruntidele kompaktne äri- ja elumuala hoonestus, mis vastab Saku valla üldplaneeringus toodud põhimõtetele.

Sellest lähtuvalt on planeeritud ala põhjapoolsele osa kavandatud ärihoonestus ning alal lõunapoolsele osale, kus asuvad ka naabruses paiknevad elumumaa krundid on kavandatud elamuhoonestus, et kavandatu sobituks naaberala kasutusotstarbega.

Ärihoonestuse alale on kavandatud ka praegu alal tegutseva töstukikeskuse uus hoone, et jätkata töstukite hooldus-, remondi-, rendi- ja müügitgevust kaasaegses ärihoones. Töstukikeskuse laiendusega ja uute ärisuundade lisandumisega luuakse ka piirkonda uusi töökohti.

Planeeringuga on määratud kruntidele hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus). Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritavate hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus-, aga ka muudest kujadest ja kitsendustest.

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse planeerimisel võeti eesmärgiks kavandada kvaliteetne äri- ja elamiskvartal, mis haakuks ümbritseva olemasoleva, varem planeeritud ja perspektiivse maa juhtotstarbega.

Kavandatavate kvartalitega muutub piirkond elavamaks. Ärifunktsiooniga ala pakub piirkonnas teenuseid ning loob ka uusi töökohti ning planeeringu realiseerumisel heakorrastatakse praegu kasutusest välja. Planeeringuala Kanama teepoolsele alale kus juba praegu asuvad elumumaa kinnistud kavandatakse ka uued elamukrundid, et need funktsioonid oleksid omavahel kooskõlas. Äri- ja elamufunktsioone eraldab haljaspuhver ning kavandatavad ärihooned kaitsevad elamualasid Tallinna ringteelt leviva liiklusrumala eest.

#### **4.5 Kavandatud kitsendused**

##### **4.5.1 Juurdepääsuservituutide vajadus**

Detailplaneeringus on kavandatud alale transpordimaa krunt pos 12 millelt on tagatud kõikidele planeeritud kruntidele juurdepääsud ning seega täiendavate juurdepääsuservituutide vajadus puudub.

#### 4.5.2 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada planeeritud tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks.

Kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid on kirjeldatud detailplaneeringu põhijoonise kitsenduste tabelis ja graafiliselt näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani. Kitsenduste paiknemist ja ulatust võib ehitusprojekti täpsustada.

Samuti on detailplaneeringus määratud servituudi vajadus naaberkinnistule Käsripõllu ulatuva nähtavuskolmnuga ulatuses ning see on kajastatud ka põhijoonisel kitsenduste tabeli all eraldi servituudi vajaduse kirjeldusega.

#### 4.6 TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud alale on juurdepääs kavandatud riigimaanteelt 11343 Kanama teelt.

Planeeritud alale on kavandatud üks transpordimaa krunt pos 12 millelt on tagatud juurdepääsud kõikidele planeeritud kruntidele. Elamuala ja ärihoonete liikluse eraldamiseks on alale kavandatud riigimaanteelt 11343 Kanama teelt kaks juurdepääsu, millest lõunapoolsem on ette nähtud elamute teenindamiseks ning põhjapoolsem ärihoonete teenindamiseks. Lisaks on tekkivate ristuvate teede ohutuse tõstmiseks kajastatud liiklusskeemil nähtavuskolmnurgad. Samuti on arvestatud planeeritud hoonestuse asukoha valikul nii riigimaantee 11343 Kanama tee 30 m kaitsevööndiga, kui ka riigimaantee 11 Tallinna ringtee 50 m kaitsevööndiga, kuhu ei ole hoonestust kavandatud ning kuhu vastavalt ehitusseadusele on omanikel ka keelatud piirdeaedade vms nähtavust takistavate objektide rajamine ning seega on ristmikel nähtavus tagatud.

Liiklusskeemi joonisel on ka tähistatud skemaatiliselt koos kõrgusmärkide ja kalletega üldplaneeringu kohane perspektiivne jalakäijate tunnel mis kulgeb 11 Tallinna ringtee alt läbi ning et see oleks tulevikus ka realiseeritav, on planeeringus eraldatud planeeritud krundi maanteepoolses osas 33 m laiuse siiluna maanteest pos 16 transpordimaa krunt suurusega 2291 m<sup>2</sup>, mille omanik võõrandab tasuta kohalikule omavalitsusele, et oleks tagatud tulevikus selle jalakäijate tunneli rajamisvõimalus.

Liikluslahenduse väljatöötamisel ja asjatundlike põhimõtetele vastava projektlahenduse võimaldamiseks on koostööd tehtud RoadExpert OÜ teedeinsener Melis Kreevaniga (diplomeeritud teedeinsener tase 7).

Parkimine on kavandatud oma kruntidel. Detailplaneeringus on parkimiskohtade normatiivse vajaduse arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritud sisetänav ristlõige, mahasõidud riigimaanteelt 11343 Kanama teelt, parkimise ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega on planeeringu koostamisel juhtinud Transpordiamet tähelepanu maanteeliiklusest tulenevatest võimalikest häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning teavitanud, et amet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Kruntide kasutamisel ilmnevate negatiivsete häiringute leevendusmeetmete kulud tuleb kanda maaomanikul.

Maanteelt lähtuvate mõjude (liiklusmüra- ja õhusaaste) minimaliseerimiseks on vahetult maantee äärde paralleelselt sõiduteega kavandatud kõrghaljastusvöönd (olemasoleva kõrghaljastusega alal säilitatav haljastus, haljastuseta ala rajatav kõrghaljastus). Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud liiklusmürast põhjustatud häiringute vältimiseks lisatud ehitusprojekti koostamiseks nõue (vt peatükk 4.3.8) arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Planeeritud äri- ja/või teenindushoone	4700/40	118	118
2	Planeeritud äri- ja/või teenindushoone	5000/40	125	125
3	Planeeritud äri- ja/või teenindushoone	4670/40	117	117
4	Üksikelamu	1x3	3	3
5	Üksikelamu	1x3	3	3
6	Üksikelamu	1x3	3	3
7	Üksikelamu	1x3	3	3
8	Üksikelamu	1x3	3	3
9	Kaksikelamu	2x3	6	6

10	Kaksikelamu	2x3	6	6
11	Kaksikelamu	2x3	6	6
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>393</b>	<b>393</b>

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkimisnormatiivi arvutamise aluseks on võetud väikeelamute ala.

#### Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Parkimisalad liigendada kõrghaljastusega, näha ette pos 1-3 rattaparkimine (töötajad ja külastajad), turvalised liikumisteed ka ärimaadel.
- Parkimiskohtade arv ja lahendus täpsustada ehitusprojekti, vastavalt elluviidavale ehitusõigusele ja/või ärihoonestuse iseärasusest tuleneva töötajate sõidukite parkimisvajadusest.
- Detailplaneeringus kajastatud liikluslahendus täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Arvestada maanteede kaitsevööndite piiridega sõidurea välimisest servast vastavalt 30 m ja 50 m (tähistatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel).
- Teede kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Maapealsed ehitised (piirdeaiad, jms) kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
- Tehnovõrkude projekteerimisel lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitisele kasutusloa väljastamist.
- Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

#### 4.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademevee ärajuhtimise lahendamisel on lähtutud säästliku käitlemise põhimõtetest immutada sademeveed kruntide siseselt. Immutamine tagab pinnasevee loodusliku taseme säilimise ja vähendab puhta joogivee ressursi kasutamist ning vähenemist.



Sademeveed on kavandatud immutada pinnasesse või juhtida immutusväljakutes asuvatesse immutusplokkidesse. Immutusväljakutena kasutatakse killustikmassiivi või kärgplast „storm box” lahendust. Immutamiseks on võimalik kavandada imbväljakud kruntide haljasala piires milledeks on kavandatud ärimaa kruntidel minimaalselt 10% ja elumumaa kruntidel minimaalselt 30% krundi pindalast. Täiendavalt on võimalik ka hoonetes sademevett taaskasutada näiteks kastmisveena.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademeveete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

#### **Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:**

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute aladega. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Parklate ja platside puhastamiseks näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.
- Toruga immutusväljakusse suunatud sademeveele tuleb ette näha õli- ja liivapüüdur.

## **4.8 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD**

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis avaldaksid olulist mõju keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule, kultuuripärandile ega varale. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 kohaseid tegevusi, mis võivad kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga ei kavandata objekte, mille rajamine toob kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse. Vastavalt Saku Vallavalitsuse korraldusele nr 205, 19.03.2024 on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

### **4.8.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele**

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti

alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

#### 4.8.2 Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal

**Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:**

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastust andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada alal kasvavat kõrghaljastust;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Saku Valla jäätmehoolduseeskirjale.

**Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:**

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeritud ala piire, mis võib põhjustada reostusohlikke olukordi.

#### 4.8.3 Haljastus ja heakord

Planeeritud alal leidub kõrghaljastust väga vähesel määral. Ala kõrghaljastus kasvab lehtpuistuna valdavalt Tallinna ringtee äärses.

Planeeritud kruntidele istutatakse täiendavat kõrghaljastust, loomaks inimsõbralikumat keskkonda (vt joonis DP-3, Põhijoonis). Uue haljastuse valikul lähtutakse pikaajalistest puuliikidest.

Uushaljastus kavandatakse ala keskossa eraldamaks elamuala ärialast kuhu on kavandatud 30 m laiune kõrghaljastusega puhvertsoon. Samuti on uus kõrghaljastus kavandatud istutada ärihoonete juurde viiva sisetee äärde ning planeeritud elamute ja Kanama tee vahelisele alale.

Elamuala osa suurus moodustab planeeritud alal ca 22 850 m<sup>2</sup> suuruse osa, millest on kavandatud haljasala/puhkeala krundiks pos 15 suurusega 5381 m<sup>2</sup>, mis moodustab üle 20% elamumaa osakaalust. Lisaks on kavandatud haljasala kruntideks ka pos 13 – 3715 m<sup>2</sup> ja pos 14 - 444 m<sup>2</sup>, seega haljasala krundid on kokku suuruses 9540 m<sup>2</sup>.

Lisaks haljasala kruntidele on uushaljastus ette nähtud ka hoonestatavatele elamumaa kruntidele 30% ulatuses elamukrundi pindalast ja ärihoonete kruntidele 10% ulatuses ärikrundi pindalast, mis lahendada võimalikult kompaktse alana. Ärimaa parklad liigendada haljastusega, elamuid

teenindavad parkimiskohad ja prügimahutid eraldada tänavast ja naabritest heki vm haljastusega. Vastavad haljastuse osakaalu rajamise nõuded on kajastatud detailplaneeringu põhijoonise ehitusõiguse tabelis.

Kruntide haljastus lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimise mahus, arvestades piirkonna tervikilmet. Haljastuse lahendamisel näha ette nii kõrg- kui ka madalhaljastusega. Täiendava haljastuse rajamisel planeeringualale on soovitatav kasutada haigustele vastupidavaid ja pikaealisi liike (vahtrad, jalakad, künnapuud, tammed). Kiire haljastusliku efekti jaoks sobib planeeringuala perimeetril kasutada ka kiirekasvulisi dekoratiivseid liike (höberemmelgas, pähklipuud, pihlakad). Põdsastest on liigiliselt sobivad, vähenõudlikud ja kiirekasvulised kontpuud, enelad, põdsasmaranad.

Tänavamaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid ja vähenõudlikke liike, soovituslikult kombineerides leht- ja okaspuid. Lehtpuude read või rühmad moodustavad sõiduteede ääres haljaspuhvri ning okaspuud annavad rohelist fooni ka talvisel ajal. Lehtpuud (nt vahtrad, pihlakad) ning aktsentpuud (viirpuud, iluviljapuud) annavad värviküllase kontrasti tumeda tausta moodustavate okaspuudega (nt harilikud-, serbia- või torkavad kuused, seedermännid, nulud).

Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt standardis EVS 843:2016 Linnatänavad esitatud nõuetele.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Lähtuda Eesti Standardist EVS 939-2:2020 PUITTAIMED HALJASTUSES Osa 2: Ilupuude ja -põdsaste istikute kvaliteedinõuded.
- Krundisisene haljastus lahendada konkreetsete hoonete projekteerimise mahus.
- Esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus, mille koostamisel/lahendamisel näha ette lisaks kõrghaljastusele ka suuremate gruppidega põdsaste tiheistutusalasid. Haljastuse lahenduse välja töötamisel tuleb kaasata diplomeeritud või volitatud maastikuarhitekt.
- Täiendava haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike.
- Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- Uus kõrghaljas kavandada valdavalt Kanama tee ja planeeritud elamute vahelisele alale, ärihoonete ja elamute vahelisele puhveralale ning planeeritud sisetäna äärde.

#### **4.8.4 Jäätmekäitlus**

Jäätmehoolduse kord Saku valla haldusterritooriumil on määratud Saku valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud oma kruntidele.

Planeeritud alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikku kohta krundil. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed

koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga. Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

Kogumismahutite korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Mahutid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhendada Saku valla jäätmehoolduseeskirjast. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.
- Jäätmete kogumiskonteinerite asukohad projekteerida oma krundile.
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

### **4.8.5 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted**

Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus uute äri- ja eluhoonete ehitamiseks, mis on planeeringuala asukohta ja Tallinna ringtee ning Kanama teeäärseid trende arvestades piirkonna sobilik areng. Kuna planeeritud hooned on maanteelt hästi vaadeldavad, siis on lisatud täiendavad tingimused p. 4.3 alla kavandatud hoonete arhitektuuri osas, et kavandatud hooned oleksid maanteelt vaadatuna eeskätt esinduslikud, lao-, äri või tootmishoonetele omase funktsionaalse käsitlusega millede fassaadilahenduses on kasutatud sobivaid materjale ja värvitoone.

Planeeringus on ette nähtud uus sisetänav kuhu rajatakse ka täiendav kõrghaljastus ning kõnniteed. Samuti rajatakse täiendav kõrghaljastus Kanama tee äärde, et teeäärne ala oleks haljastatud. Sisetänav äärde on ette nähtud rajada ka tänavavalgustus, et oleks tagatud turvaline ja valgustatud liiklusala.

Samuti on alale kavandatud vastavalt üldplaneeringule pereelamute alast 20% ulatuses avalikuks kasutuseks haljasala/puhkeala krunt pos 15 suurusega 5381 m<sup>2</sup>, kuhu on kavandatud ka avalikult kasutatav mänguväljak.

### **4.8.6 Müra**

Planeeritud ala müra tuleneb eelkõige suurema liiklusega Tallinna ringteest ning väiksema liiklusega Kanama teelt. Selle lähtuvalt ongi planeeritud ärihoonestus kavandatud Tallinna ringtee poolsesse ossa ning elamuhoonestus Kanama teepoolsesse otsa. Samuti on planeeringus arvestatud nii Tallinna ringteepoolse 50 m kaitsevööndiga kui ka Kanama teepoolse 30 m kaitsevööndi piiriga, kuhu sisse ei ole hoonestust kavandatud.

Detailplaneeringu ala mürahinnangu on koostanud Akukon Eesti OÜ 25.09.2024 ning selle terviktekst asub Lisa 2 all.

#### **Olemasoleva olukorra juures:**

Planeeritud teenindus- /büroohoonete kruntideni ulatub päevasel ajal kuni 69 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 60 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 III kategooria liiklusrüümu piirväärtus on täidetud päeval (70 dB) ja öisel (60 dB) ajavahemikul. Planeeritud üksikelamu kruntideni ulatub päeval ajal kuni 55 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 47 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liiklusrüümu sihtväärtus on täidetud päeval (55 dB) ja öisel (50 dB) ajavahemikul.

### **Perspektiivse liiklusrüümu alusel:**

Planeeritud teenindus- /büroohoonete krundi piirini ulatub päeval ajal kuni 71 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 60 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 III kategooria liiklusrüümu piirväärtus on täidetud päeval (70 dB) ja öisel (60 dB) ajavahemikul. Planeeritud üksikelamu kruntideni ulatub päeval ajal kuni 57 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 48 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liiklusrüümu piirväärtus on täidetud päeval (60 dB) ja sihtväärtus öisel (50 dB) ajavahemikul.

### **Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:**

- Planeeritavate teenindus- /büroohoonete paigutus, suurus aitavad vähendada liiklusrüümu elumipiirkonnas. Müratõkkega sarnast mõju saavutab ka hoonete kasutamisega. Pikk ja üheosaline hoone või majade rida põhimaantee ääres kaitseb hästi tagapool asuvaid maju või piirkonda.
- Kuna täpsemalt ei ole teada, millised bürood/kaubanduspinnad hoonesse tulevad, siis alljärgnevalt on välja toodud üldised soovitused, et mitte tõsta piirkonna mürataset:
  - Mürahäiringute vähendamise peamine meede on ennetamine, st müraga peab arvestama
  - projekteerimisel. Läbimõeldud planeerimine on kõige tõhusam vahend müraga võitlemisel.
  - Varajases planeerimisetapis müraga arvestamine aitab vältida hilisemaid probleeme ja häiringuid;
  - Kui alale nähakse ette tegevused, mis toimuvad peamiselt siseruumides, siis planeeritava hoone välispiirde ühisisolatsioon peab tagama, et hoones sees toimuvad tegevuste mõju ei ulatuks hoonest väljaspoole;
  - Mürarikaste tegevuste või tööde asukohad kavandada hoone mahtu ja/või kohtadesse, kus nende mõju elumualadele on minimaalne;
  - Lähtudes keskkonnamüra normtasemetest ja võimalikust häiritusest, on oluline mitte alustada kauba- ja prügiveoga enne kella 7:00 või mitte planeerida eluhoonete poole kauba- prügiveoala. Üksiku kauba- või prügiauto manööverdamise müra võib lühiaegselt olla eristatav ja tekitada häiringuid;
  - Planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne ehk müratundlikest hoonetest eemale. Tuleb valida seadmed, mille müraarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitseekraane seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).
- Nõuded ehitise välispiirdele ja selle elementidele määratakse lähtuvalt välismüra suurusest hoone vahetus läheduses ja lubatavast müratasemest ruumis. Välispiirde helisolatsiooni valikul on oluline päevane müratase, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides. Hilisemas projekteerimise staadiumis, kui on teada hoonete asukohad, saab arvutada müratasemed hoonete fassaadil, mille alusel saab hoonetele valida välispiirded sh klaasavatäited, et siseruumides oleksid normtasemed tagatud.

- Hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused, milleks rakendatakse järgmisi meetmeid:
  - Eehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada
  - Transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul  $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$ ;
  - Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
  - Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Kuna planeeritud ala paikneb tiheda liiklusega Tallinna ringtee ääres, on hoonete projekteerimisel vajalik kasutada müra leevendavaid meetmeid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müranormtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmismeetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Hoone kõrgema mürafooniga küljele (eelkõige Tallinna ringtee pool) on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha müra suhtes vähem tundlikke äripindasid.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitismüra 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.
- Arvestades perspektiivset mürahinnangut võib tulevikus olla vajalik müratõkkeseina rajamine. Müratõkkeseina rajamine on arendaja kohustus.
- Uute ärihoonete mürarikas äritegevus tuleks planeerida selliselt, et äritegevuse tekitatav müra ei ületaks elamute kinnistutel KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Vajadusel võib kaaluda veoautodele liikumiskiirangu seadmist. Planeeritava ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid. Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Vältida tuleks laadimisestakaadide paigutamist kohta, kus nendest leviv müra võib jõuda elamuteni.

#### 4.8.7 Pinnasereostus

Detailplaneeringu ala pinnasereostuse uuringu on koostanud Kobras OÜ oktoobris 2024, töö nr 2024-250 ning selle terviktekst asub Lisa 3 all.

Uuringu eesmärgiks oli selgitada välja Kanama tee 19 ja 21 katastriüksusel potentsiaalselt reostunud alad vastavalt kohaliku omavalitsuse esitatud nõudele:

*Seoses Kanama tee 21 maaiüksuse olemasoleva kasutusega (eelkõige just tõstetehnika hooldusteenuse pakkumisega) ja asjaoluga, et kõnealusele alale planeeritakse elamukrunte (edaspidine tarbeaia pidamine jms), siis tuleb seal alal välja selgitada, kas esineb pinnasereostust. Selleks tuleb tellida vastavat õigust omavalt ettevõttelt pinnaseproovide võtmine (vähemalt kolmest eri kohast, mis võivad olla kõige tõenäolisemalt saastunud).*

Uuringuülesande täitmiseks rajati uuringualale 4 šurfi. Pinnasest võeti 4 pinnaseproovi, millest kolmes määrati naftasaaduste (süsivesinikud C<sub>10</sub> – C<sub>40</sub>) sisaldus. Töö käigus võetud proovid analüüsiti EAK akrediteeringut omavas Eurofins Environment Testing Estonia OÜ laboris. Proovid võeti järgides keskkonnaministri 03.10.2019 määruse nr 49 nõudeid. Proovivõtul jälgiti ka rahvusvahelise standardi ISO 18400-203:2018 juhiseid. Proovid kogus ja uuringuandmed töötles geoloog Peeter Lillak, käesoleva aruande koostasid geoloogid Tanel Mäger ja Peeter Lillak.

Välitöö käigus tuvastati pinnasereostuse visuaalsed ja olfaktomeetrilised ilmingud Kanama tee 21 kinnistul asuvate hüdroõlitünnide juures. Ülejäänud uuringupunktide pinnases reostusilminguid ei tuvastatud. Pinnasereostus levib väga piiratud alal täitepinnase kihis alates maapinnast kuni ca 0,2 m sügavuseni. Reostus on selgelt seostatav alal hoitavate tünnidega ning ilmselt põhjustatud õlitünnide täitmise või tühjendamise käigus toimunud väikeste koguste hüdroõli valgumisest maapinnale.

Kanama tee 21 kinnistu keskosas asuval tehnikaohidmise platsile rajatud uuringupunktis oli naftasaaduste sisaldus 32 mg/kg, mis jääb madalamale kehtestatud sihtarvust. Kanama tee 21 kinnistu kirdeosas asuval varasemalt masinate hoiustamiseks kasutatud platsile rajatud uuringupunktis jäi naftasaaduste sisaldus madalamale labori määramispiirist. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2019 määrusele nr 26 loetakse nende alade pinnase seisund heaks.

Kokkuvõtvalt, üksnes ühes uuringupunktis tuvastatud ning väga piiratud alal õhukese kihina leviva reostuslaigu põhjal ei saa anda tööstusmaale kehtestatud piirarvu ületava reostunud pinnase arvutuslikku mahtu. Reostunud pinnase täpne maht selgub tulevase elamuehituse ettevalmistustööde tarbeks tehtavate koristustööde käigus, mille raames tuleb alal paikneva õlitünnid koos reostunud pinnasega likvideerida ning anda need üle vastavat luba omavale ohtlike jäätmete käitlusega tegelevale ettevõttele. Kui ala koristustööde käigus tuvastatakse veel selgete naftasaaduste reostuse tunnustega alasid, siis tuleb sealne pinnas samuti eraldi välja kaevata (vältides reostunud pinnase segunemist puhta pinnasega) ning jäätmekäitlejale üle anda.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Alal teostatud uuringus tuvastatud pinnasereostus tuleb alalt likvideerida elamuehituse ettevalmistustööde tarbeks tehtavate koristustööde käigus, mille raames tuleb alal paiknevad õlitünnid koos reostunud pinnasega likvideerida ning anda need üle vastavat luba omavale ohtlike jäätmete käitlusega tegelevale ettevõttele. Kui ala koristustööde käigus tuvastatakse veel selgete naftasaaduste reostuse tunnustega alasid, siis tuleb sealne pinnas samuti eraldi välja kaevata (vältides reostunud pinnase segunemist puhta pinnasega) ning jäätmekäitlejale üle anda.

## 4.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele.

Planeeritud ala veevarustus on lahendatud Kanama tee äärde planeeritud ÜVK trasside baasil. Uued veetorustikud on planeeritud transpordimaa krundile pos 12 ning tuletõrjevee tagamiseks on torustikele planeeritud hüdrandid. Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud hüdrantidest. Juhul kui hoone väline kustutusvee vajadus ületab 10 l/s, tuleb puuduv veekogus lahendada oma kinnistu piires. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

### Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812 7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tagada tuleohutuskujad. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit.
- Ehitisesisese tuletõrje veevajadus, mahuti vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt ehitise kasutamise otstarbele, hoone suurusele.
- Arvestada Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kohaselt peab veevõtukoht paiknema hoone kõige kaugemast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ning kaugust tuleb mõõta mööda päästetehnika sõidetavaid teid.
- Juhul kui hoone väline kustutusvee vajadus ületab 10 l/s, tuleb puuduv veekogus lahendada oma kinnistu piires.
- Ehitusprojekti koostamisel võetakse arvesse Põhja päästetehnikakeskusega.

## 4.10 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse ennetamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmeid. Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Sellest lähtuvalt on alale kavandatud nii elu- kui ka ärihoonestus. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

Samuti on planeeritud äri ja elamutsoonide vahele kavandatud 30m haljastatud puhvertsoon, et oleks tagatud elamu- ja äri funktsioonide omavaheline eraldatus.

Nii planeeritud elamu kui ka äri kruntide ümber on kavandatud ka piirdeaiaid mis tagavad alal parema turvalisuse.



### **Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:**

- Ehitusprojekti tuleb kavandada krundisise valgustus, mis tagab krundil turvalise keskkonna.
- Ehitusprojekti on soovitatav kavandada ärihoonetele valvessüsteemide (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga) paigaldamine ja rakendamine, mis tagab planeeringuala kõrge turvalisuse.
- Ärihoonete sissepääsude juures kasutada vajadusel videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

### **4.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja normidele.

Huvitatud isik on sõlminud 27.02.2024 lepingu Saku Vallavalitsusega detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja valla sotsiaalobjektide väljaehitamise toetamiseks ning kokkulepe hoidumisservituudi seadmiseks.

Detailplaneeringus kavandatud transpordimaa ja haljasmaa krundid pos 12 - pos 16 on ette nähtud peale teede, tehnorajatiste jm valmimist tasuta vallale üle anda.

Arendaja kohustus enne tehnovõrkudele ja teedele kasutuslubade väljastamist alal oleva reostuse likvideerimine.

Samuti on arendaja kohustus mänguväljaku ja kaitsehaljastuse rajamine.

Enne mistahes hoonetele ja liiklusrajatistele ehitusloa väljastamist peab olema seatud ka servituut naaberkinnistule Käsripõllu (katastri nr 71901:001:0060) nähtavuskolmnurga ulatuses.

#### Detailplaneeringu rakendamise etapid:

- Olemasolevate hoonete lammutamine (tõstetehnika müügi- ja hooldusteenusega seotud hooned lammutatakse peale uue ärihoonestuse valmimist);
- Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse rajamise eelduseks on ÜVK trasside valmisehitamine;
- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamine ja kasutuslubade väljastamine;
- hoonete ehitamiseks saab esitada ehitusloa taotlused peale seda kui detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud, rajatised jm on saanud kasutusloa.

#### **4.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab kinnistu igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatav selvepesula ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheaselt.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ja vastavalt antud hetkeks piirkonnas välja kujunenud olukorrale (eelkõige kas on ÜVK trassid piirkonnas või mitte).

Tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks on määratud nõuded seletuskirja punkt 5.6.

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on piirkondlikud ÜVK trassid.

Täiendavalt on AS Saku Maja 27.06.2024 kinnitanud, et: „Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035 kinnitati 20.06.24. Nüüd saame hakata kavandama planeeritud tegevuste elluviimist. Oleme teinud vallavalitsusele ettepaneku koondada kokku kõik piirkonna teadaolevad arendused ühele kokkusaamisele. Koosolekul tutvustaksime uuendatud ÜVK arendamise kavas olevat lahendust ning millised torustikud ja pumplad ja pumbamaja on vaja rajada, et tekiks liitumisvõimalus. Eesmärgiks oleks lõpuks sõlmida kõigi huvitatud osapooltega leping, kus nemad võtavad omale kohustuse (etapiviisiliselt) rahastada ÜVK rajamist ning Saku Maja võtaks oma kohustuseks vajaliku ÜVK infrastruktuuri (peamagistraalid vastavalt ÜVK arendamise kavale) rajamise.“

Sellest lähtuvalt on detailplaneeringus kajastatud vk ühendused ÜVK baasil.

#### Veevarustus

Planeeritud ala veevarustus on lahendatud Kanama tee äärde planeeritud ÜVK trasside baasil. Uued veetorustikud on planeeritud transpordimaa krundile pos 12 ning kruntide liitumispunktid on ette nähtud transpordimaa krundile kuni 1 m kaugusele planeeritud krundi piirist.

Uutele veetorustikele on planeeritud tuletõrjevee tagamiseks hüdrandid. Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud hüdrantidest. Juhul kui hoone väline kustutusvee vajadus ületab 10 l/s, lahendatakse puuduv veekogus oma kinnistu piires mahuti baasil. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Pos 9 ja 10 olemasolevad puurkaevud on ette nähtud säilitada, et neid saaks kasutada kastmisvee tarbeks.

#### Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud ala kanalisatsioon on lahendatud Kanama tee äärde planeeritud ÜVK trasside baasil. Uued kanalisatsioonitorustikud on planeeritud transpordimaa krundile pos 12 ning kruntide liitumispunktid on ette nähtud transpordimaa krundile kuni 1 m kaugusele planeeritud krundi piirist.

## **Sademeveelahendus**

Sademevete ärajuhtimise lahendamisel on lähtutud säästliku käitlemise põhimõtetest immutada sademeveed kruntide siseselt. Immutamine tagab pinnasevee loodusliku taseme säilimise ja vähendab puhta joogivee ressursi kasutamist ning vähenemist.

Sademeveed on kavandatud immutada pinnasesse või juhtida immutusväljakutes asuvatesse immutusplokkidesse. Immutusväljakutena kasutatakse killustikmassiivi või kärgplast „storm box” lahendust. Immutamiseks on võimalik kavandada imbväljakud kruntide haljasala piires milledeks on kavandatud ärimaa kruntidel minimaalselt 10% ja elumumaa kruntidel minimaalselt 30% krundi pindalast. Täiendavalt on võimalik ka hoonetes sademevett taaskasutada näiteks kastmisveena.

Toruga immutusväljakusse suunatud sademeveele tuleb ette näha õli- ja liivapüüdur.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Sademevett riigitee äärsetesse kraavidesse ei juhita.

## **5.2 ELEKTRIVARUSTUS**

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 18.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused 466735.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud rekonstrueeritavast alajaamast Kukerpuu:(Saue), mis asub Tammoja tee L2 kinnistul. Rekonstrueeritavast alajaamast on ette nähtud uutele kruntidele välja ehitada eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud uute hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud teemaa krundile pos 12 krundipiiride äärde.

Toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

## **5.3 VÄLISVALGUSTUS**

Detailplaneeringu alas oleva tee äärde on ettenähtud uus tänavavalgustuse koridor.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## 5.4 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi poolt 16.02.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 38673651 ja ELASA nr tehnilised tingimused TT2685, 27.02.2024.

Planeeritud hoonete sidekanalisatsiooni põhitrass on ette nähtud ehitada lähtuvana paigaldatavast sidekaevust nr 122YK08. Ehitusprojekti koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt ning kooskõlastada ehitusprojekti lahendus täiendavalt.

Detailplaneeringu ala piires ehitatakse sidekanalisatsioon plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Ehitustööde teostamise käigus tuleb tagada olemasolevate Telia Eesti AS sideehitiste säilivus.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia Eesti ASi siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT2685 toodud tingimustest;
- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

## 5.5 SOOJAVARUSTUS

Kuna piirkonnas kaugkütte võimalus puudub, siis lahendatakse hoonete kütevarustus lokaalselt. Konkreetse küteliigi kasutamine lahendatakse ehitusprojekti eeldatavasti elektri baasil. Samuti võib kasutada täiendava energiaallikana päikeseenergiat.

Hoonete rajamisel järgida energiasäästu põhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

## **5.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS (vt ka nõuded seletuskirjas teiste peatükkide all)**

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajatega.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud vallavalitsusega sõlmitud lepingust tulenevad kohustused.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Planeeringus kavandatud hoonete rajamise eelduseks on ÜVK trasside valmishitamine.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
- Ehitusprojektis täpsustada vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkti asukohad vastavalt hoone sisse-väljaviikude asukohtadele.
- Olemasolevaid puurkaeve on lubatud kasutada ainult kastmisvee tarbeks.
- Sademevett riigitee äärsetesse kraavidesse ei juhita.

### **Elektrivarustus:**

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada elektrihoormused ja taotleda Elektrilevi OÜ'lt tehnilised tingimused.
- Jaotus- ja liitumiskilpide paigutamisel arvestada, et nad oleksid visuaalselt sobivas asukohas ning nii liitumiskilbid kui teerajatised peavad olema tehniliselt eksploateeritavad.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### **Sidevarustus:**

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti ASilt ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt täiendavad tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojekti lahendused täiendavalt.
- Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

## II JOONISED

