

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 30.04.2025

II SELETUSKIRI..... 2

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... 2

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS 2

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS 2

4 PLANEERINGUS KAVANDATU 3

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Algamisettepaneku eskiislahendus

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata praegu tootmismaa sihtotstarbega krundile kasutamise tingimused ja ehitusõigus ühele kuni 2-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Sakus Tănassilma külas Jälgimäe tee ääres.

Kinnistul asub Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend nr 6 (ehitatud 1913-1917).

Jälgimäe tee 15 kinnistu on EHR andmetel hoonestamata. Kinnistul asub 2 vundamenti, üks lagunenud hoone ja rooduvarjend.

Maa-alal asuv kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastri- tunnus	Siht- otstarve	Omanik
1	Jälgimäe tee 15	18649	13974002	71801:001:128 3	Tootmismaa 100%	Bongusto OÜ

Tehnovõrgud:

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Planeeritav ala ei kuulu kaugkütte võrgu piirkonda. Jälgimäe teel asuvad gaasitorustik, veetorustik Tănassilma Tehnopargi territooriumile, sh Jälgimäe teel on tarbe- ja tuletõrjevee-, reovee- ja sajuveekanalisatsiooni-, gaasi-, side- ja elektritrassid, samuti tänavavalgustus. Planeeritava krundi juures liitumispunktid puuduvad.

Kitsendused:

Kinnistu kagunurgas asub Peeter Suure merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend nr 6 (ehitatud 1913-1917). Varjend ja sellega seotud tunnelite süsteem on muinsuskaitse all, rooduvarjendi mälestise reg nr 8888, mälestise kaitsevöönd on 50m väliskontuurist. Varjenditevahelise tunnelisüsteemi, mälestise reg nr 8889, kaitsevöönd on 10m. Ilma Muinsuskaitseameti loata on kaitsevööndis keelatud maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd, samuti puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine. Rooduvarjendi tunnelites elavad nahkhiired, kes on looduskaitse all. Vastavalt Keskkonnaministri 12.07.2006 määrusele nr 50 „Nahkhiirte Vääna-Viti, Vääna-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ on osa kinnistust piiratud Laagri nahkhiirte püsielupaiga sihtkaitsevööndiga (KLO3100654), mis ulatub tunnelisuust 50m kaugusele. Vastavalt kaitse-eeskirjale Laagri püsielupaigas ei ole lubatud uute

ehitiste ja rajatiste püstitamine maa-aluste käikude telgjoontele lähemale kui 20 m, kaevude rajamine allmaa-käikude telgjoontele lähemale kui 30 m ning ehitamisel lõhketööde tegemine. Sihtkaitsevööndis on lubatud: tee või tehnovõrgu rajatise püstitamine kinnistu või püsielupaiga tarbeks; olemasolevate ehitiste hooldustööd; rajatiste püstitamine püsielupaiga tarbeks; koosluse kujundamine vastavalt kaitse-eesmärgile, poollooduslike koosluste ilme ja liigikoosseisu tagamiseks ning kaitsealuste liikide elutingimuste säilimiseks vajalik tegevus; olemasolevate maaparandussüsteemide hoiutööd ja veerežiimi taastamine. Viibimine blindaažides ja maa-alustes käikudes on keelatud ajavahemikul 1.septembrist kuni 30.aprillini. Rooduvarjendi välisgabariidist 20m ulatuses maa-ala ei planeerita ning säilitatakse olemasolev haljasala. Ehitustegevusel jälgida kaitse-eeskirjas kirjeldatud ehitustegevuse piiranguid. Nahkhiirte püsielupaiga sihtkaitsevööndi ulatus on 50m tunnelisuust ning sissepääsud rooduvarjendisse asuvad varjendi keskel.

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Saku valla üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks äri- ja tootmisettevõtete maa-ala ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa, kaitsehaljastuse maa.

Äri- ja tootmisettevõtete juhtotstarbega maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Planeeringulahendus ei sisalda ettepanekut Saku valla üldplaneeringu muutmiseks.

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

Planeeringuala on põhja, lõuna ja loodeküljest ümbritsetud äri- ja tootmishoonetega. Kinnistust lääne pool, üle Jälgimäe tee asub 100% ärihoone. Kinnistust ida pool on maatulundusmaa.

Ühistranspordi ühendus on piirkonnas hea, lähim bussipeatus on „Paunamäe“ planeeritava kinnistu piiril Jälgimäe teel.

Kinnistu kagunurgas asub Peeter Suure merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend nr 6 (ehitatud 1913-1917). Varjend ja sellega seotud tunnelite süsteem on muinsuskaitse all, rooduvarjendi mälestise reg nr 8888, mälestise kaitsevöönd on 50m väliskontuurist. Varjenditevahelise tunnelisüsteemi, mälestise reg nr 8889, kaitsevöönd on 10m

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeritaval kinnistul asuv Peeter Suure rooduvarjendile nr 6 (mälestis nr 8888) on ette nähtud eraldi kinnistu 100% üldmaa sihtotstarbega.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on Jälgimäe teelt.

Jälgimäe tee 15 kinnistule on planeeritud 2 hästi ligipääsetavad äri ja/või tootmis- ja laohoonet. sadulautode juurdepääs ja laadimisalad on planeeritud hoonete vahelisele alale. Hoonetesse on kavandatud väiketootmis-, veondus-, laondus-,

äri-, büroo- või kaubanduspinnad. Nimetatud tegevused sobivad Jälgimäe tee äärde, kuna planeeritav kinnistu on ümbritsetud äri-, tootmis- ja laohoonetega.

Lisaks on kinnistu idakülge kavandatud 13mx13m ehitisealuse pinnaga ühekordne pumplahoone ja kaks kuni 250 m³ mahuga reoveemahutit ning neid teenindav tee. Reoveemahutite ja pumpla ümber on ette nähtud piirdeaed.

Klientide ja töötajate parkimine on kavandatud maja ette maapealsetele parkimiskohtadele.

3-korruselise hoone maksimaalne kõrgus: 18,0 m

Hoone ehitisealune pindala on 5895 m² ehk 36% planeeritud kinnistu pindalast.

Haljastuse osakaal on ≥ 10 %.