

Huvitatud isik: **URBAN MANAGEMENT OÜ**

reg kood 11114853

Viimsi vald

Kontaktisik: **Jaan Kurm**

Jaan.kurm@urbanmanagement.ee

5236646

SAKU VALLA JÄLGIMÄE KÜLAS SAVIAUGU MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

SAKU VALLAVALITSUS

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

Tallinn 10129

Projektijuht: **Jaan Kurm**

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija,

kutsetunnistus nr 109263

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2025

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
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	10
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	12
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	12
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	12
7. Tuleohutuse tagamine.....	14
8. Keskkonnakaitse abinõud	15
9. Kuritegevuse ennetamine.....	15
10. Servituutide vajadus.....	15
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	16
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
III LISAD	19
IV JOONISED	20
V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	21

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Urban Management OÜ avaldus detailplaneeringu algatamise kohta 03.01.2022
2. Saku vallavalituse kiri 01.02.2022 nr 7-1/1-2
3. Saku vallavalitsuse korraldus 08.03.2022 nr 148 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
4. Korralduse Lisa 1 lähteseisukohad
5. Saku Vallavalitsuse teade planeeringu algatamise kohta 11.03.2022 nr 7-1/1-6
6. Saku Vallavalitsuse kiri 05.04.2022 nr 7-1/1-8

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 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 12.05.2022nr 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, kehtestatud 28.06.2021 otsusega nr 40;
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030;
- Saku valla arengukava 2025-2035;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- „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;
- Transpordiameti seisukohad Saviaugu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks 25.11.2025 nr 7.2-2/25/5306-4;
- Möisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekti keskkonnamõju eelhindang.

2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Topograaf töö nr G192020
- Jälgimäe küla, Lepiku MÜ välisvesivarustus tuletõrjervee mahuti ja pumpla projekt. Heldi Haabel 2009 töö nr 0901
- Saku vallas Jälgimäe külas Saviaugu maaüksuse ja lähiala mürahinnang. OÜ Hendrikson & Ko. 25.02.2025 töö nr 25005185.
- „Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinn Pärnu Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Möisavahe tee ristmiku likvideerimise I ehitusetapile ja keskkonnamõju hindamise algamata jätmise Transpordiameti korraldus 01.11.2023 nr 1.1 3/23/779“

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud ala paikneb Saku valla lääneosas Jälgimäe külas Tallinn-Pärnu-Ikla ja Möisavahe 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.

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 sotsiaalmaja 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%;

- Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsääre kinnistu osa ja lähiala detailplaneering. Detailplaneering on kehtestatud Saku Vallavolikogu 19. juuni 2025 otsusega nr 23.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala hõlmab vastavalt Saku Vallavalitsuse 08.03.2022 algatamise korraldusele nr 148 Jälgimäe külas Saviaugu, Metsääre osa ja Künimäe osa maaüksuseid. Planeeritud maa-ala suurus on vastavalt algatamise korraldusele ca 3,9 ha.

Planeeritud maaüksused:

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Suurus
Saviaugu	71801:003:1040	maatulundusmaa	31 684 m ²
Metsääre	71801:003:1021	maatulundusmaa	ca 5 700 m ²
Künimäe	71801:003:1030	maatulundusmaa	ca 1 000 m ²

Planeeritud Saviaugu kinnistu on E-ehituse platvormi andmetel hoonestamata. Kinnistu asub Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Tallinna ringtee vahetus läheduses. Planeeritud ala piirneb maatulundus- ja elamumaa kinnistutega. Planeeritud maaüksus on haritav ja looduslik rohumaa.

Kinnistu on eraomanduses. Olemasolev juurdepääs maaüksusele on läbi Mõisavahe tee 20 naaberkinnistu, kuid juurdepääsu servituuti ei ole seatud ning juurdepääs on vaja detailplaneeringuga lahendada.

Varasemad planeeringud alal puuduvad. Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid. Maaüksuse piiril kulgeb kraav ja ala on „Aiandi“ maaparandussüsteemi osa.

Juurdepääs planeeritud alale on kehtestatud detailplaneeringu alalt, milles on moodustatud transpordimaa krundi ja ette on nähtud teede avalik kasutus. Juurdepääsu lahendus on koostatud Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringus.

Tehnovarustus planeeritud alal puudub.

Planeeritud ala on hoonestamata vähese kõrghaljastusega rohumaa. Peamiselt on tegemist tasase pinnaga, kus maapind on ühtlaselt langev põhja suunas, kõrgused jäävad vahemikku 31.30- 31.70, ala läbivad kraavid.

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.

Geotehniline uuring viidi läbi kogujatee projekti raames – „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“.

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

Detailplaneeringus moodustatakse kolm krunti: kaks äri- ja tootmismaa ning üks transpordimaa krunt.

Äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud üldplaneeringus määratud nõudega, et elamu- ja ettevõtlusalade vahele peab jääma 30m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust (kaitsehaljastust) võimalike häiringute leevendamiseks.

Lisaks on hoonestusala kavandamisel arvestatud Aiandi ja Topi 4 eesvoolu kraavi kaitsevööndi ulatusega, samuti tuleohutuskujadega.

Detailplaneering näeb ette võimaluse eesvoolikraavi ümbertöstmiseks.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Igale planeeritud äri- ja tootmismaa krundile on kavandatud juurdepääs naaberala detailplaneeringus kavandatud transpordimaa krundilt.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asub planeeritud ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala. Osaliselt jääb planeeringu ala osaliselt perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga, on liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga.

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 kaitsehaljastuse ala elamute- ja äri/tootmishoonete vahele.

Arvestatud on, et uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel tuleb eelistada keskkonnasõbralikku tootmist, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest. Eelistatud on energiasäästlikud ja taastuvenergiat põhinevad lahendused (nt päikesepaneelide paigaldusvõimalus, LED-valgustus jne).

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

Maakonna teemaplaneering

Planeeringualale ulatub riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee (Via Baltica) trassi asukoha täpsustus 12,0-44,0 km ulatuses.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeering näeb ette kolme krundi moodustamise, millest kaks on äri- ja tootmismaa ning üks transpordimaa krunt.

Planeeritud ala jääb osaliselt kavandatavaks äri- ja tootmishoonete maaks ja osaliselt kavandatakse pos nr 1 ja 2 kruntidele kaitsehaljastus olemasolevate elamute ja planeeritud hoonete vahele.

Planeeritud krundi ehitisealne pind 40% krundi pindalast ja kõrgus kuni 3 korrust ja 14m (maksimaalne kõrgus 18m on lubatud osaliselt tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt mis kaalutakse ja otsustatakse iga hoone ehitusprojekti koostamise käigus). Maksimaalseks ehitusmahuks on lubatud kahekordne ehitisealne pind, mis tagab ka et 3 kordne hoonestuse osa ei oleks massiivne ja domineeriv.

Kui hoone maksimaalne kõrgus (18m) on tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt vajalik, kavandatakse see elumupiirkonnast eemale jäävasse alasse, et vältida liigset kontrasti ümbritseva elamualaga.

Planeeringulahendus võimaldab ja soosib katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse ning muude sarnaste haljastuslahenduste rajamist, eesmärgiga parandada hoonestuse keskkonnakvaliteeti ja visuaalset ilmet.

Kõik kõrvuti asetsevad hoonestatavad krundid võib liita. Liitmise korral saab liita kruntide ehitisealsed pinnad ja brutopinnad ning hoonete arv, maksimaalset kõrgust ning korruselisust muuta ei saa. Samuti jäetakse võimalus kruntide liitmiseks kõrval asuva planeeringu (Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsääre kinnistu osa ja lähiala detailplaneering. Detailplaneering on kehtestatud Saku Vallavolikogu 19. juuni 2025 otsusega nr 23) planeeritavate kruntidega pos 7-12 juhul kui tekib vajadus ühe suurema äri- ja tootmiskompleksi rajamiseks.

Kruntide ehitusõigus:

Pos nr	Plan krundi suurus	Plan hoonete ehitisealne pind	Suurim hoonete arv krundil	Suurim korruselisus	Hoone kõrgus maa-Pinnast*	Maa sihtots tarbe osakaal DP liigid	Krundi täis ehituse protsent	Maa pealne suletud bruto pind
1	18374	7350	3	3	14/18	ÄV ja/või TL ja/või TT 0-100	40%	14500
2	19717	7890	3	3	14/18	ÄV ja/või TL ja/või TT 0-100	40%	15500
3	288	-	-	-	-	LT100		-
kokku	38379	15240					40%	30000

Märkused: - * maksimaalne kõrgus 18m on lubatud osaliselt 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

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.

Sihtotstarvete osakaalu saab muuta järgmises projekteerimise staadiumis.

Arendaja peab tagama, et müra ei ületaks elamute juures kehtestatud normtasemeid ning müra leevendusmeetmete elluviimine on (vajadusel) arendaja ülesanne.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud alale juurdepääsuks on koostatud piirkonna liiklusskeem. 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. Detailplaneeringu lahendus on koostatud arvestades riigitee nr 4 Tallinn – Pärnu – Ikla teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0- 44,0“ trassikoridori.

Detailplaneeringu lahendus vastab Transpordiameti seiskohale, et juurdepääs planeeringualale tagada kohalikult teelt.

Planeeritud alale juurdepääs toimub naaberala detailplaneeringus moodustatud transpordimaa krundilt. Planeeritud transpordimaa krunt (pos nr 3) on kavandatud eraomandisse jäävana.

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

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 hoonestusest vabale puhveralale. Puhveralas paikneva kraavi hooldusteel saaks kasutada jalakäijate ühenduseks kui selline vajadus tekib.

Parkimisalad on planeeritud liigendatuna haljastusega, eelkõige suurekasvuliste puude istutamisega, mis aitab leevendada soojusaarte mõju, vähendada ülekuumenemist ning parandada väliruumi kvaliteeti ja visuaalset ilmet.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Minimaalne haljastuse protsent hoonestatud kruntidel 10% kõigil kruntidel tagatakse.

Detailplaneeringus on ette nähtud planeeringuala piires tootmismaade ja elamumaade vahele kaitsehaljastusmaa 30m. Kaitsehaljastus tähendab mitmerindelise kõrghaljastuse istutamist jne.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

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

Detailplaneeringu lahendus on lähtunud valla üldplaneeringu põhimõttest ning on ette näinud puhverala pos nr 1 ja 2 kruntidele (piirnevad elamumaaga). Puhverala on ca 30m laiune ning võimaldab minimeerida kavandatava tegevuse võimalikke mõjusid naaberladele, samuti on

elamukruntidele kehtestatud 25m laiune ehituskeeluvöönd kraavi teljest, mis koos tagavad elamutele puhverala 55m planeeritavast hoonestusalast ja võimalikest müraallikatest.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti koostamisel.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 486375. Detailplaneeringus on elektrivarustuse tagamiseks nähtud ette liitumine naaberplaneeringu „Teeääre, Toominga, Kүүnimäe, Uueoti ja Metsääre“ alajaamast. Pos nr 1 ja 2 elektriga varustamiseks on krundi piirile planeeritud elektri liitumiskilp.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti.

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Saku Maja tehnilistele tingimustele nr ET-11044.

DP ala kavandatav veevajadus ja ärajuhitav reoveekogus - $6\text{m}^3/\text{d}$ ja $180\text{m}^3/\text{kuus}$.

DP ala lähipiirkonna olemasolev veevarustuse allikas on Lepiku puurkaevpumpla, mis asub kinnistul 71801:001:1671. Lepiku puurkaevpumpla toodangust ei piisa ühisveevärgiga liituvate DP alade, sh Saviaugu DP ala, veega varustamiseks. Täiendava veevajaduse tagamiseks piirkonnas tuleb Lepiku puurkaevpumpla asemele rajada uus veetöötlusjaam koos II astme mahutitega ,vajalike torustike, elektri – ja automaatikasüsteemide ning veetöötlusega. Saku valla ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024-2035 nähakse ette Lepiku puurkaevpumpla rekonstrueerimine koos veetöötlusjaama ning ühisveevärgi magistraaltorustike rajamisega. Planeeritavate kinnistute pos nr 1 ja pos nr 2 tarbeks näha ette ühendus Teeääre, Toominga, Kүүnimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud veetorustikult (vt. Lisa 1.1).

Väljavõtte teostada kolmikuga ning näha ette siibrid kummaski suunas. Ühendustorustik näha ette piki POS 9 kinnistut. Planeeritavatele äri- ja tootmismaa kinnistutele näha ette eraldiseisvad liitumispunktid - sulgarmatuur PE-otstega, spindlipikenduse ja kapega. Liitumispunktid näha ette kuni 1m kaugusele kinnistupiirist avalikult kasutatavale maale.

AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar. Projektis näidata ära kinnistule vajalik veekogus l/s, m^3/h ja m^3/d .

Ühisveevärgi rajamise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega. Enne Lepiku veetöötlusjaama rekonstrueerimist ja II-astme mahutite rajamist ei ole võimalik DP-alal liituda ühisveevärgiga

Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Saku Maja tehnilistele tingimustele nr ET-11044.

DP ala kavandatav veevajadus ja ärajuhitav reoveekogus - $6\text{m}^3/\text{d}$ ja $180\text{m}^3/\text{kuus}$.

DP alale lähim olemasolev toimiv ühiskanalisatsioonitorustik paikneb Lepatriinu tee ja 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ristmikul. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas

(ÜVK kava) aastateks 2024-2035 nähakse ette ühiskanaliseerimise magistraalitorustike rajamine koos reoveepumplatega. Lisaks näeb arendamise ÜVK kava ette Tännassilma külla reovee ühtlustusmahuti rajamise koos torustike ja pumplaga. Ühiskanaliseerimise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.

Käesolevate tehniliste tingimuste koostamise hetkel on AS Tallinna Vesi ja AS Saku Maja vahel kokku lepitud reovee vastuvõtmise võimsus (vooluhulgad) limiteeritud. Seetõttu ei ole käesoleval hetkel võimalik AS-le Saku Maja kuuluvasse ühiskanaliseerimise täiendavaid reovee koguseid juhtida. AS Tallinna Vesi viib ellu eelvoolu rekonstrueerimise projekti. AS Tallinna Vesi hinnangul tekib võimekus AS-lt Saku Maja täiendavaid reovee vooluhulki vastu võtta 2026.a alguses.

Saku valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2024-2035 näeb ette Tännassilma külla reovee ühtlustusmahuti rajamise koos torustikega.

Liitumine ja teenuse tarbimine saab võimalikuks peale AS-le Tallinna Vesi kuuluva eelvoolutorustiku rekonstrueerimist ning ühtlustusmahuti koos torustikega rajamist. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.

Kinnistutel tekkiv reovesi tuleb kokku koguda ning suunata ühiskanaliseerimise. Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga on kavandatud reoveepumpla rajamine, mis on Saviaugu DP ala reovee eelvooluks. Pos nr 1 ja pos nr 2 kinnistute tarbeks näha ette ühendus Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud kanalisatsioonitorustikult. Ühendustorustik näha ette piki POS 9 kinnistut. Planeeritavatele äri ja tootmismaa kinnistule näha ette eraldiseisvad liitumispunktid ühiskanaliseerimisega, teleskoopne kontrollkaev min D400 malmluugiga, kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avalikult kasutatavale maale.

Projektis näidata ära DP alal tekkiv reovesi l/s, m³/h ja m³/d.

Perspektiivselt rajatavad, arendamise kavas planeeritud torustikud ja rajatised, tuleb Saviaugu detailplaneeringuala elluvijal katta läbi liitumistasu. Liitumistasu arvestatakse sama proportsiooniga ehituse kogumaksumusest, mille moodustab detailplaneeringuala liitumisvõimsus kogu piirkonna reoveetarbimisvõimsusest.

Planeeritavate ühisveevarustuse- ja ühiskanaliseerimistorustike tarbeks näha ette AS Saku Maja kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on torustike omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ühisveevärgitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamise eesmärgil. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta. Isikliku kasutusõiguse ala näha ette samas ulatuses, kui on Keskkonnaministri poolt 16.12.2005 vastu võetud määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus“ sätestatud.

Sademeveelahendus

Sademe- ja drenaažvett ei ole lubatud juhtida ühiskanaliseerimise süsteemi. AS-le Saku Maja kuuluvad eelvoolusüsteemid sademevee ärajuhtimiseks puuduvad.

Kinnistu piirneb kolmest küljest Aiandi ja Topi kraavidega, mis on ka antud piirkonnale sademevee eelvooluks. Samuti on naaberplaneeringus Saviaugu ja Künimäe kinnistu piirile ette

nähtud kraav. Olemasolev maaparandussüsteem likvideeritakse. Sadeveed Saviaugu kinnistul juhitakse kõrval paiknevatesse eelvoolu kraavidesse, mille lahendus tehakse koos hoonete projektidega.

Arendajal on kohustus rajada õli- ja liivapüüdur, kui planeeringualal on üle 20 parkimiskoha, sh rekkate laadimiskohad loetakse parkimiskohtadena.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus on lahendatud gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 02.12.2024. Planeeritud gaasitorustiku liitumine toimub naaberplaneeringu „Teeääre, Toominga, Küünimäe, Uueoti ja Metsääre“ pos nr 16 transpordimaal asuvast gaasitorustikust ning pikeneb kuni planeeringualani mööda naaberplaneeringu pos nr 9 transpordimaad. Krundi piiridele on planeeritud liitumispunktid (maakraanid).

Gaasitorustike läbimõõdud, materjal ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

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 päikesepaneelid (kõige efektiivsem kaldenurk 30-40°) või tootmistehnoloogias 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 osaliselt kuni 18m meetrit (otsustatakse ehitusprojekti staadiumis). Kui hoone maksimaalne kõrgus (18m) on tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt vajalik, kavandatakse see elamupiirkonnast eemale jäävasse alasse, et vältida liigset kontrasti ümbritseva elamualaga;
- 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. Plankaedade püstitamine on keelatud.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Maaparandusehitise eesvoolu ja planeeringu ala ühisosa ehitusprojektid peab esitama Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks;
- Arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- 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;
 - Vee- ja kanalisatsiooni projekt teostada vastavalt projekteerimisnormidele: EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“, EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ ning teistele kehtivatele õigusaktidele;
 - Kõik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisega ning torustike rajamisega kaasnevad kulud tasub liituja;
 - VK liitumispunktide rajamiseks, ehitusprojekti koostamiseks, taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Saku Maja;
 - Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - Müra ja saastetundlike 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 "Välispiirete 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 $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB;
 - Äri- ja tootmismaa ning elamumaa vahelise kaitsehaljastuse ala laius on 30m;
 - Elektrilevi OÜ'ga kooskõlastada tööjoonised;
 - Eesti geoloogilise baaskaardi (möötkava 1:50 000) andmetel asub planeeringuala kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega alal ning seetõttu tuleb ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust;
 - Liiklusest tulenevad müratasemed peavad müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud asjakohase mürakategooria normtasemetele.
 - Hoonete planeerimisel tuleb arvestada standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" nõuetega;
 - Mürarikkad seadmed, laadimisalad jms ei tohi jääda elamute poolsele küljele. Juhul kui mürarikkad seadmed, laadimisalad jms paikneb elamute poolse küljel, tuleb rakendada erimeetmeid;
 - Äri- ja tootmistegevuse kavandamisel tuleb eelistada väheste keskkonnamõjuga (sh müra) tegevusi, mille puhul märkimisväärsed negatiivsed mõjud ei levi hoonest väljapoole;
 - Suurema müratasemega seadmed ja tööprotsessid tuleb paigutada hoonete siseruumidesse;
 - Vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusele nr 71 tuleb uute tehnoseadmete (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed) paigaldamisel ning kasutamisel II kategooria müratundlikel aladel (lähimate eluhoonete juures) tagada müratase, mis on väiksem kui 50 dB päeval (L_d) ja 40 dB öösel (L_n);
 - Suurema müratasemega seadmed ja tööprotsessid tuleb paigutada hoonete siseruumidesse;
 - Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimaliku kaugemale;

- Tehnoseadmete valimisel on soovitatav eelistada masinaid/seadmeid, mille poolt tekitatav müratase (helivõimsustase, LwA) on väiksem;
- Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid. Meetmed võivad olla vajalikud eelkõige öiste (rangemate) müra normtasemete tagamist silmas pidades;
- Planeeringuala idaosas on sobilikud eelkõige vähese mõjuga lao-, kontori- ja büroohooned, mille puhul ei ole põhjust eeldada märkimisväärset müra teket. Seega on soovitatav vältida mürarikaste tööprotsesside kavandamist ja läbiviimist planeeringuala idapoolsel küljel. Võimalikud laadimisalad jm aktiivsema tegevusega piirkonnad (sh parklad) on hetkel kavandatud elamupiirkondadest vastassuunas. Seega toimib antud lahenduse korral kavandatav hoonestus ühtlasi ka müratõkkena;
- Piirkonnas on karuputke leviala. Karuputke levialaga seoses tekkivate võimalike ohtudega tuleb pinnasetööde planeerimisel arvestada ning pinnasetöödel tuleb rakendada meetmeid, mis ei soodustaks karuputke levikut.

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 „ Veevõtukohta 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 arvestatud, et tuletõrje veehüdrandid paiknevad avalikul tänaval (kavandatud naaberal planeeringus). Lahendus täpsustub projekteerimisel.

Lepiku puurkaevpumppla rekonstrueerimise ja II-astme väljaehitamise järgselt on ühisveevarustuse

torustikust võimalik tagada vooluhulka 10 l/s 3 tunni jooksul. Eelduseks on ka piirkonna olemasoleva ning erinevate detailplaneeringutega kavandatavate veetorustike ringistamine piki Mõisavahe teed. Juhul, kui tuletõrjevee vajadus ületab 10 l/s, tuleb detailplaneeringualale ette näha piisava mahuga tuletõrjeveemahuti(d), mis lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis ja kooskõlastatakse täiendavalt Päästeametis.

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 tule müüri rajamine.

Ehitusprojekti koostamisel kooskõlastatakse lahendus Päästeametiga.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundid tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoone ehitusprojektis tuleb ära näidata mahutite asukohad, et jäätmete liigiti kogumine oleks tagatud. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi, klaasi ja biojäätmete 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.

Vastavalt Terviseameti kirjale on juhitud tähelepanu, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Sellest tulenevalt teostatakse radoonitaseme mõõtmised koos ehitusgeoloogiliste uuringutega hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega ja siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. 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 valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, 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 (Piirdeaedu ei ole lubatud rajada väljapoole krundi piire, kraavi ja selle eesvoolu kaitsevööndisse, rohelist vörgustikku).

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:

- planeeritud ala 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 alale ulatub Topi 4 eesvoolu kraav (41094500106900021M), mille veekaitsevööndi ulatus on mõlemal kaldal 1m ja eesvoolu kaitsevööndi ulatus on tiheasustusalal mõlemal kaldal 7 meetrit.

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimise eelduseks on piirkonnas välja ehitatud ÜVK ja Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute, Metsääre kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringuga ettenähtud juurdepääsuteede olemasolu.

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

Planeeringu teede, tehnovõrkude väljaehitamine ja kaitsehaljastuse rajamine on arendaja kohustus.

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

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Mõju majanduslikule keskkonnale

Planeering näeb ette kahe äri- ja tootmismaa krundi ning ühe transpordimaa krundi moodustamise, millele on kavandatud tootmis- ja teenindusettevõtete hoonestus.

- Loob eeldused uute töökohtade tekkeks Saku vallas;
- Suurendab kohaliku omavalitsuse maksutululu;
- Parandab piirkonna ettevõtluskeskkonna atraktiivsust ning toetab kohaliku taristu (teeühendused, tehnovõrgud) kasutust ja tasuvust.

Negatiivseid majanduslikke mõjusid ei ole ette näha – investeeringute ja töökohtade loomine toetab piirkonna arengut.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Planeeringu elluviimine mõjutab sotsiaalset keskkonda positiivselt, pakkudes uusi töövõimalusi ning parandades piirkonna elukeskkonna mitmekesisust. Planeeringuga ei kaasne elamualade või avaliku ruumi vähenemist ega sotsiaalsete teenuse kättesaadavuse halvenemist.

Planeeringu rakendamine võib soodustada ümbruskonna elukeskkonna arengust ja tõsta piirkonna väärtust.

Mõju kultuurilisele keskkonnale

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi ega väärtuslikke ajaloolisi struktuure. Planeeringuala läheduses paikneb arheoloogiamälestis Asulakoht (mälestise registri nr - 18911) kuid planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid kahjustada mälestist või selle visuaalset identiteeti.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeringu elluviimisel tuleb järgida ehitustegevuse ja heitvee käitlemisega seotud nõudeid, et vältida võimalikke negatiivseid mõjusid pinnasele ja veerežiimile. Haljastuse ja sadevee lahendused on planeeringus ette nähtud, mis aitab vähendada negatiivset mõju keskkonnale. Mära ja õhusaaste jäävad kohalike normide piiresse ning neid reguleeritakse projektlahenduste ja ehitusloa menetluse käigus.

Kokkuvõttes on looduskeskkonnale avalduv mõju minimaalne ja juhitav.

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke mõjusid kultuurilisele, majanduslikule, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale. Lühiajalised negatiivsed mõjud on ehitusperioodil, pikemaajalised mõjud puuduvad.

Planeeringu elluviimisel ei avalda kavandatav tegevus olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Koostatud on Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekti keskkonnamõju eelhindang, koostaja Lemma OÜ 2023. KMH eelhindangu koostaja ei pea antud projekti puhul keskkonnamõju hindamise algatamist vajalikuks järgnevalte põhjustel:

- 1) Projektiga ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku alale.
- 2) Projektiga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müra taseme suurenemist.
- 3) Lähtudes projektiga hõlmatud ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatav tegevus antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning nende ulatus piirneb peamiselt teemaaga. Samuti on avariilukordade esinemise tõenäosus väike, juhul kui järgitakse korrektseid ehitusvõtteid.
- 4) Kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.
- 5) Tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemist, mistõttu ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist.
- 6) Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

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

Lisa 3.1 Saku Maja Tehnilised tingimused nr ET-11044

Lisa 3.2 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39368727

Lisa 3.3 Adven Eesti AS tehnilised tingimused

Lisa 3.4 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 486375

IV JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Ruumilise keskkonna analüüsi joonis
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr	Koostööd teinud organisatsioon	Koostöö tegija arvamus	Arvamuse nr	Planeerija kommentaarid
1	Elektrilevi OÜ Nr 4043008965 13.02.2025	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Marge Kasenurm	Lisa 5.1	Tingimus lisatud nõudena ehitusprojekti koostamiseks p. 6.2
2	AS Saku Maja 19.02.2025	Palun lisada seletuskirja p5 Veevarustus alla tingimus - „Ühisveevärgi rajamise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega. Enne Lepiku veetöötlusjaama rekonstrueerimist ja II-astme mahutite rajamist ei ole võimalik DP-alal liituda ühisveevärgiga.“ Kanalisatsiooni lõigus on vastav märkus kenasti olemas. Tehnovõrkude koondplaan sobib. Kertu Nurklik	Lisa 5.2	Dp seletuskiri on täiendatud
3	Adven Eesti AS AD-2025-04-05 02.04.2025	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering: Saku vallas Jälgimäe külas Saviaugu maaüksuse ja lähiala detailplaneering; objekti asukoht: Harju maakond, Saku vald; töö nr. 09/23 kuupäevaga 12.02.2025a. Ruum ja Maastik OÜ korraldaja Saku Vallavalitsus huvitatud isik Urban Management OÜ Aleksander Aan	Lisa 5.3	
4	Maa- ja Ruumiamet 20.02.2025 Nr 13.2-2/25/2387-2	Terviktekst vt Lisa 5.4 Detailplaneeringu põhijoonist, tehnovõrkude koondplaani ja seletuskirja täiendada alljärgnevalt:	Lisa 5.4	Detailplaneeringu materjale on täiendatud

	<p>Alusplaanile kanda koordinaatvõrk ja põhjasuund.</p> <p>Planeeringuala läbiv Topi 4 eesvool (Rõõmu kraav) on näidatud osaliselt likvideeritavana. Eesvoolu uueks asukohaks on planeeritud krundi pos. 1 põhjapoolne piir. Kanda joonistele planeeritava eesvoolu kitsendused.</p> <p>Eesvoolu kaitsevööndisse hoonestusala mitte planeerida.</p> <p>Tulenevalt MaaParS § 48 lg 2 eesvoolu kaitsevööndisse kõrghaljastust mitte rajada.</p> <p>Kajastada seletuskirjas eesvoolu ümbertõstmist.</p> <p>Seletuskirjas parandada lause „Maaparandusehitise eesvoolu ja planeeringu ala ühisosa ehitusprojektid peab esitama Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks“, kuna 2025. aasta 1. jaanuarist liikusid Põllumajandus- ja Toiduametist maaparanduse valdkonna ülesanded Maa- ja Ruumiametisse.</p> <p>Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 esitada detailplaneering kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiametile, mis on kohaliku omavalitsuse ülesanne.</p> <p>Anu Nemvalts</p> <p>Maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktor</p>		
--	---	--	--

