

SISUKORD

I SELETUSKIRI

AS-3-01

1. Sissejuhatus
2. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule
3. Olemasolev olukord
4. Planeerimislahendus
5. Liikluskorraldus ja parkimine
6. Tehnovõrgud
7. Keskkonnakaitse
8. Tuleohutuse tagamine
9. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
10. Tehnilised näitajad
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava

II JOONISED

- | | | |
|---|-----------|---------|
| 1. Situatsiooniskeem ja kergliikluse juurdepääsud | M 1:10000 | AS-4-01 |
| 2. Tugiplaan | M 1:1000 | AS-4-02 |
| 3. Põhijoonis | M 1:1000 | AS-4-03 |
| 4. Kvartalisese tänava konstruktiivne ristlõige | M 1:50 | AS-4-04 |
| 5. Saku valla 2023.a. üldplaneeringu väljavõte | | AS-4-05 |

1. SISSEJUHATUS

Harju maakonna Saku valla Tännassilma küla Tammepargi ja Toomiku maaüksuste ja lähiala detailplaneering on algatatud Saku Vallavalitsuse 12.septembri 2023.a. korraldusega nr 644. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammepargi ja Toomiku maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks ja lisaks üheks tänavamaa krundiks ning äri- ja tootmismaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks hoonete ehitamiseks.

Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse, juurdepääsude ning liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saku Vallavalitsus ja huvitatud isik on Triiman OÜ. Planeeringu aluseks on Tammepargi ja Toomiku maa-ala geodeetiline alusplaan Geodeesia Partner OÜ Töö nr 1203-22, 18.11.2022.a. ning Tammevälja kinnistu maa-ala geodeetiline alusplaan Geodeesia24 OÜ Töö nr 8518-23, 20.11.2023.a.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saku Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks.
- Saku Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsus nr 24).
- Saku Vallavolikogu määrus Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas (vastu võetud 18.05.2017 nr 3, kehtiv redaktsioon jõustunud 30.10.2023).
- Saku Vallavolikogu määrus Saku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 22.08.2019 nr 10, kehtiv redaktsioon jõustunud 02.01.2024).
- Saku Vallavolikogu määrus Saku valla kliima- ja energiakava 2030 (vastu võetud 17.10.2024 nr 17).
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (Siseministeeriumi 30.03.2017 määrus nr 17, kehtiv redaktsioon jõustunud 01.03.2021).
- Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (Siseministeeriumi 18.02.2021 määrus nr 10, kehtiv redaktsioon 22.01.2024).
- maa-ala geodeetilised alusplaanid
- EVS 843:2016 Linnatänavad.
- EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded.
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.

2. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering vastab Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24), mille järgi asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa / kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Saku vallas Tännassilma külas Tallinna ringtee ja Juuliku-Tabasalu tee ristmiku kõrval.

Planeeritav ala koosneb kahest maatulundusmaa kinnistust, Tammepargi mü katastritunnus 71801:001:1993; pindala 3,29 ha (32923 m²) ja Toomiku mü katastritunnus 71801:003:1017; pindala 3,44 ha (34438 m²). Planeeritava ala suurus kokku 6,74 ha.

Planeeritavale alale olemasolev sõidukite juurdepääsutee on Juuliku-Tabasalu teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasolev juurdepääs läbib Toomakalda ja Tammevälja kinnistuid, mille osas on sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepingud juurdepääsutee rajamiseks Tammepargi ja Toomiku maaüksustele.

Detailplaneeringuga nähakse ette uus täiendav juurdepääsutee olemasolevalt Juuliku-Tabasalu tee ringristmikult, mille liikluslahendust muudetakse vastavalt käesoleva detailplaneeringu lahendusele.

Kergliikluse olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub lääneküljest Murimäe tee kaudu, Juuliku-Tabasalu tee bussipeatuste juures on olemasolev teeületuskoht.

Detailplaneeringuga nähake ette ka täiendav juurdepääs idaküljest, planeeritakse Saku aleviku Promenaadi kinnistu juurest (Tallinna ringtee aluse olemasoleva kergliikluse tunneli kaudu) uus kergliiklustee planeeringuala kirdenurgani.

Maa-ala naaberkrundid: põhjaküljelt Tammevälja (kat.nr 71801:001:1994), idaküljel Maria (kat.nr 71801:001:1275), lõuna- ja lääneküljel Juuliku-Tabasalu tee kinnistud (kat nr 71801:003:1026, 71801:003:1018, 71801:003:1016).

Planeeritav ala maapind on üldiselt tasane, ühtlase kerge langusega läänesuunas, ala keskel on varasemalt ladustatud pinnasehunnikud, mis detailplaneeringu järgselt teisaldatakse. Maapinna looduslik abs. kõrgus jääb vahemikku 35.42-38.04.

Planeeritavad maaüksused on praegu aiaga piiramata ja hoonestamata.

Planeeritav ala on ilma kõrghaljastuseta, Toomiku kinnistul kasvab 1 üksikpuu ja lõunatipus väikesel alal on kaetud isetekkelise võsaga.

Planeeritaval alal asub põllumajanduslik drenaaž, Juuliku-Tabasalu tee servas tänavavalgustuse madalpingekaablid.

Uusehituseks vajalikud tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad ning uute noonete tehnovõrkudega varustamise lahendus koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

Saku valla üldplaneeringuga on planeeritava ala juhtfunktsiooniks määratud äri- ja tootmismaa. Tammepargi ja Toomiku maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada maaüksused kokku 12 äri/tootmismaa krundiks ja 1 tootmismaa krundiks (alajaam), lisaks üheks transpordimaa krundiks, määrata hoonestustingimused ning ehitusalused pinnad äri/tootmismaa kruntidele.

Planeeritavale alale on tegevusena ette nähtud äritegevus (stock-office, logistiline tegevus, laondus, tankla) ja keskkonda mittekahjustav vähese tootmisega tööstus (pakendamine, kergetööstus jm). Suure saaste ja tootmismüraga ettevõtlus on keelatud. Samuti on keelatud suuremahulised kemikaalide ja naftasaaduste hoidmisehitised. Kõige lõunapoolsem krunt on planeeritud tankla rajamiseks.

Planeeritavate kruntide hoonestusala on põhjaküljel, idaküljel ja teemaa küljel krundipiirist reeglina 4m kaugusel, Juuliku-Tabasalu tee (riigitee nr 11420 Saku-Laagri tee) kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast.

Planeeritavate kruntide omavahelistel piiridel on hoonestusalad ühendatavad võimaldamaks tulevastel krundi ostjatel rajada ühe hoone ka mitmele krundile. Sellisel juhul kruntide

hoonestusalad ja ehitisealused pinnad liidetakse kokku. Kui rajatakse eraldi hooned naaberkruntidele, siis on hoonestusala piir kahe hoone vahel vastavalt tulekaitsekujale 8m. Kirdenurgas ja lõunanurgas on hoonestusala piir olemasolevast kuivenduskraavist 10m kaugusel.

Kõigile kruntidele ei ole juurdepääsu avalikult tänavamaalt, juurdepääsuteest kaugemate kruntide juurdepääs toimub läbi tänaväärsete kruntide territooriumi. Kruntide vahelisele alale ei rajata piirdeaedaid ja hoonete vaheline ala on riskasutuses ning kasutatav juurdepääsuks isikliku kasutusõiguse alusel kõigile kruntidele.

Lubatud maksimaalne hoonetealune pind on äri/tootmismaa kruntidel 40%, alajaama krundil 50%, lubatud on rajada krundile maksimaalselt 3 hoonet, suurim lubatud korruselisus on 3 ning hoone suurim lubatud kõrgus katuseharja peale 14,0 m.

Uute hoonete (katuseharja) suund peab paiknema planeeritavatel kruntidel paralleelselt või risti planeeritavate kruntide ida-lääne suunaliste piiridega, kahel lõunapoolsel krundil (plaanil planeeritavad krundid pos nr 9 ja 12) võib ka paralleelselt edelapiiriga.

Hoonete katuse kaldenurk 0-10° ning hoonete tulepüsivusklass minimaalselt TP2. Lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis vastavalt hoone projekteeritavale funktsioonile ja põlemiskoormusele.

Hoonete brutopinna arvestuses on eeldatud, et osa hoonest on 1-korruseline laopind ning osa kuni 3-korruseline kontoripind ja krundi max brutopind on kahekordne ehitisealune pind.

Hoonete kuju peaks olema selge ja suurte tervikpindadega, välisviimistluses kasutada kivi, puitu, metalli (sandwich paneelid), klaasi või neid omavahel kombineerida, samuti on lubatud krohvitud pinnad. Kasutada kvaliteetseid materjale, mis ei sisaldaks terviseriskiga komponente.

Hoonete energiatõhususe suurendamiseks on lubatud katusele ja vajadusel päikesepoolsetele fassaadidele paigaldada päikesepaneele, mille kõrgus lisandub hoone katuseharja kõrgusele. Päikesepaneelide lahendus lisada hoonetele ehitusloa taotlemisel eelprojektide koosseisus. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadustikust ning määrusest "Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas".

Vastavalt Saku Vallavalitsuse lähteseisukohtadele peab igal planeeritaval krundil haljastuse osa moodustama minimaalselt 10% territooriumist.

Tänavamaa ja hoonete vahelisele alale rajada kõrghaljastus.

Väliruumi projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt tase 7. Istutatavate taimede kvaliteet ja istutamine peavad vastama EVS 939:2020 nõuetele.

Planeeritavad krundid on lubatud piirata tänavamaast keevisvõrkpaneelidest piirdeaiaga kõrgusega kuni 2,0m, sissesõidud kruntidele piiratakse väravate ja/või tõkkepuudega ainult juhul, kui on tagatud vajadusel juurdepääs kõigile ala kasutada võivate isikliku kasutusõigusega määratud kruntide valdajatele ja kasutajatele.

omavahelistel piiridel ei ole piirdeaedade rajamine ette nähtud, et võimaldada manööveralade riskasutust ning suuremate veokite liiklemist ühisel hoonete vahelisel territooriumil.

Juhul, kui projekteeritav liikluslahendus ei takista juurdepääsu teistele kruntidele ehk juhul, kui rajatakse üks suurem hoone üle mitme krundi, võib ka omavahelistel piiridel paigaldada piirdeaia kõrgusega kuni 2,0m.

Planeeritavate kruntide sihtotstarve ja ehitusõigus:

Krunt 1	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4500m ²
	max ehitisealune pind	1800m ²
Krunt 2	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4591m ²
	max ehitisealune pind	1836m ²
Krunt 3	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4688m ²
	max ehitisealune pind	1875m ²
Krunt 4	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	5266m ²
	max ehitisealune pind	2106m ²
Krunt 5	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4204m ²
	max ehitisealune pind	1681m ²
Krunt 6	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4355m ²
	max ehitisealune pind	1742m ²
Krunt 7	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4265m ²
	max ehitisealune pind	1706m ²
Krunt 8	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4692m ²
	max ehitisealune pind	1875m ²
Krunt 9	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	8804m ²
	max ehitisealune pind	3521m ²
Krunt 10	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4912m ²
	max ehitisealune pind	1964m ²
Krunt 11	sihtotstarve	0-100% ärimaa / 0-100% tootmismaa
	pindala	4991m ²
	max ehitisealune pind	1996m ²
Krunt 12 (tankla)	sihtotstarve	50-100% ärimaa / 0-50% tootmismaa
	pindala	6801m ²
	max ehitisealune pind	2720m ²
Krunt 13 (alajaam)	sihtotstarve	100% tootmismaa
	pindala	61m ²
	max ehitisealune pind	30m ²
Krunt 14 (tee ja tänava maa)	sihtotstarve	100% transpordimaa
	pindala	5231m ²

5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeritavale alale toimub loodenurgast olemasolevalt Juuliku-Tabasalu tee mahasõidult (Riigitee nr 11420 Saku-Laagri) läbi Toomakalda ja Tammevälja kinnistute, mille kohta on sõlmitud isiklik kasutusõigus Tammepargi ja Toomiku kinnistute kasuks.

Detailplaneeringuga nähakse ette uus täiendav juurdepääsutee lõunaküljest olemasolevalt Juuliku-Tabasalu tee ringristmikult, mille liikluslahendust muudetakse vastavalt käesoleva detailplaneeringu lahendusele, rajatakse uus juurdepääsutee planeeringualale, lahendus on kooskõlastatud Transpordiametiga.

Kergliikluse olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub lääneküljest Murimäe tee kaudu. Planeeringuala kõrval Juuliku-Tabasalu maanteel on ka olemasolev bussipeatus mõlemas sõidusuunas ning peatuse juures olemasolev reguleerimata teeületuskoht jalakäijatele.

Bussipeatused ja jalakäijate ületuskoht on tänavavalgustusega pimedal ajal valgustatud. Teeületuskoha juurest on planeeritud uus kõnnitee ka planeeritavale alale, mis kulgeb paralleelselt sõidukite juurdepääsuteega.

Arvestades uute hoonete rajamisega kasvavat töötajate ja külastajate hulka piirkonnas on detailplaneeringuga ette nähtud rajada ka täiendav juurdepääs idaküljest, planeeritakse Saku aleviku Promenaadi kinnistu juurest (Tallinna ringtee aluse olemasoleva kergliikluse tunneli kaudu) uus kergliiklustee planeeringuala kirdenurgani.

Sisepääsud moodustatavatele kruntidele nii sõidukitele kui jalakäijatele on planeeritud uue planeeritava kvartalisese tänava kaudu, samuti läbi teiste planeeritavate kinnistute, planeeritavatele kruntidele antakse omavahelise juurdepääsu ja läbipääsu tagamiseks isiklik kasutusõigus teede ja platside kasutamiseks.

Sõidukite juurdepääsutee rajatakse 7,0m laiuse asfaltkattega. Jalakäijate kõnnitee rajatakse 2,5m laiuse asfaltkattega.

Sõidukite parkimine toimub äri- ja tootmismaa alal omal krundil, riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

Planeeringu staadiumis on lähtutud projekteerimisnormist EVS 843:2016 ning parkimisnormatiiviks võetud 1 parkimiskoht/250m² brutopinna kohta (ehitise liik tööstusettevõtte ja ladu klass II kuni IV).

Planeeringu põhijoonisel on enamus ehitusõigusega kruntide parkimiskohtade arv normatiivsega võrreldes suurem.

Parkimiskohtade arv täpsustatakse projekteerimise staadiumis vastavalt projekteeritavate hoonete funktsioonile, brutopinnale ja töötajate/külaliste arvule. Planeeritavatele hoonetele on tagatud juurdepääs ka raskeveokitega.

Kõik tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal asub põllumajanduslik drenaaž, Juuliku-Tabasalu tee servas tänavavalgustuse madalpingekaablid.

Uusehituseks vajalikud tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad ning uute noonete tehnovõrkudega varustamise lahendus koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele peale detailplaneeringu krundijaotuse lahenduse heaks kiitmist Saku Vallavalitsuse poolt.

6.1 VEEVARUSTUS

Lahendatakse vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamiseks ja liitumiseks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

DP alale iga kvartali sisetäna äärsel hoonestatava krundi kohta on ette nähtud eraldiseisvad liitumispunktid planeeritava veetorustikuga.

Sisetänavast eemal asuva krundi piirile ei ole DP lahenduses toodud eraldi liitumispunkti, vaid liitumispunkt on samuti täna ääres. Juhul kui ehitatakse 1 suurem hoone üle mitme krundi, rajatakse ainult 1 liitumistorustik hoonega ning tagumisele krundile eraldi liitumistrassi välja ei ehitata.

Veevarustuse liitumispunktiks on maakraan PE-otstega, spindlipikenduse ja kapega.

Liitumispunktid on ette nähtud min 1m kaugusele tänaväärsel kinnistu piirist või avalikult kasutatavast maast (sõlmitud avaliku kasutuse leping) ning peab olema tagatud vaba juurdepääs. Liitumispunktide kapede paigutamine autode parkimiskohtadele ei ole lubatud.

Planeeritava ala veetorustik ühendatakse Tallinna ringtee alt Saku aleviku Juula ja Tähevälja kinnistute detailplaneeringuala torustikega vastavalt AS Saku Maja ja Restate OÜ poolt kooskõlastatud lahendusele ja asukohale.

Kogu planeeritav ÜVK veetorustik (v.a tarbijatrassid ja elamute vahelised veetorustikud) antakse üle AS-le Saku Maja ja planeeritava magistraalveetorustiku tarbeks (v.a tarbijatrassid koos selle oluliste osadega) näha ette AS Saku Maja kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus ühisveevärgi torustike omamiseks, kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ühisveevärgi torustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamiseks.

Veetorustik paigaldatakse min 1,8m sügavusele maapinnast ettevalmistatud peenkillustik- või liivalusele ja kaetakse liivaga. Torustiku külge kinnitada signaalkaabel ning trassi kohale ca 0,3m kõrgusele paigaldatakse märkelint.

Veetorustiku ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt, millega täpsustatakse ka liitumispunktide täpsem asukoht.

Kinnistute veevarustus planeeritakse De 110mm trassiga, magistraaltorustikul nähakse ette maapealsed tuletõrjehüdrandid vastavalt normidele ja tänavatorustik planeeritakse piki juurdepääsuteed võimalusel väljaspool teekatet. Tupiktrassi lõppu rajatakse läbipesukaev. Tuletõrjeveehulk 10 l/s kolme tunni jooksul on võimalik tagada planeeritavate tuletõrjevee hüdrantidega, sellest suurem tuletõrjevee vajadus lahendatakse tuletõrjevee mahutite ning kuivhüdrantidega. Tuletõrjeveehüdrandid paigaldatakse uue sisetäna äärde.

Hüdrandid tagavad tuletõrjemeeskonnale planeeritavatesse hoonetesse maksimaalse sisenemistee pikkuse <150m.

6.2 REOVEEKANALISATSIOON

Lahendatakse vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamiseks ja liitumiseks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

DP alale iga kvartali sisetäna äärsel hoonestatava krundi kohta on ette nähtud eraldiseisvad liitumispunktid planeeritava kanalisatsioonitorustikuga.

Sisetänavast eemal asuva krundi piirile ei ole DP lahenduses toodud eraldi liitumispunkti, vaid liitumispunkt on samuti täna ääres. Juhul kui ehitatakse 1 suurem hoone üle mitme krundi, rajatakse ainult 1 liitumistorustik hoonega ning tagumisele krundile eraldi liitumistrassi välja ei ehitata.

Kanalisatsiooni liitumispunktiks on kontrollkaev min D400/315. Liitumispunktid on ette nähtud min 1m kaugusele tänaväärsel kinnistu piirist või avalikult kasutatavast maast (sõlmitud avaliku kasutuse leping) ning peab olema tagatud vaba juurdepääs. Liitumispunktide kontrollkaevude paigutamine autode parkimiskohtadele ei ole lubatud.

Planeeritava ala reovesi kogutakse kokku reoveepumpplasse, mille reservmaht peab tagama kuni 4 tunni reovee kogumise võimaluse ning torustik ühendatakse survekanalisatsioonitorustiku kaudu Tallinna ringtee alt Saku aleviku Juula ja Tähevälja kinnistute detailplaneeringuala torustikega vastavalt AS Saku Maja ja Restate OÜ poolt kooskõlastatud lahendusele ja asukohale.

Planeeritud reoveetorustik rajatakse reoveepumplani plasttorudest ringjäikusega SN8 de160 kaldega min $i=0,006$, de200 kaldega min $i=0,005$ ja teleskoopsetest PEH plastist kanalisatsioonikaevudest, trassi vahekaevud d400/315mm ning trassi lõpukaevud d560/500mm. Kanalisatsioonitorustik paigaldatakse 1,2...3,0m sügavusele maapinnast ettevalmistatud liiv- või peenkillustikust alusele ja kaetakse liivaga. Kui torustiku lae ja maapinna vahe on väiksem kui 0,8m, kasutada eelisooleeritud kanalisatsioonitorusid või soojustada torustik trassi külmumise vältimiseks.

Kogu planeeritav ÜVK kanalisatsioonitorustik (v.a tarbijatorustikud) anda üle AS-le Saku Maja ja planeeritava torustiku tarbeks (v.a tarbijatorustikud koos selle oluliste osadega) näha ette AS Saku Maja kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus ühisveevärgi torustike omamiseks, kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ühisveevärgi torustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamiseks.

6.3 SAJUVEEKANALISATSIOON

Lahendatakse vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele.

AS-le Saku Maja kuuluvad eelvoolusüsteemid sademevee ärajuhtimiseks piirkonnas puuduvad. Planeeritava ala sademeveelahendus kooskõlastada muuhulgas Saku Vallavalitsusega. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonisüsteemi.

Sajuvesi juhitakse tänavatorustikuga Juuliku-Tabasalu tee äärsesse kraavi, kus see suubub Väana jõkke.

Üle 50 sõidukikohaga parklatele on kohustuslik ning väiksematele parklatele soovituslik paigaldada õli- ja liivapüüdurid enne sajuvee loodusesse juhtimist. Planeeritavate parklate sajuveed kogutakse kokku restkaevudega ning juhitakse läbi I-klassi möödavooluga õlipüüdurist ja sealt edasi sajuveetorustikku. Õli- ja liivapüüduri maht projekteerida lähtuvalt hoonete ja kinnistute ehitusprojektiga rajatavate parklate pinnale ning katendi omadustele.

Restkaevud planeeritavatel kinnistutel parklates projekteerida min 0,7m settepesaga plastkaevud. Planeeritud sajuveetorustik rajatakse plasttorudest de200 ringjäikusega SN8 kaldega $i=0,005...0,04$ ja teleskoopsetest PEH plastist kanalisatsioonikaevudest, trassi vahekaevud $\varnothing 400/315\text{mm}$ ning trassi lõpukaevud $\varnothing 560/500\text{mm}$.

6.4 ELEKTRIVARUSTUS

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Planeeritakse uus komplektalajaam, mille toiteks on planeeritud uus keskpingeakaabel Murimäe teelt läbi Juuliku-Tabasalu tee kinnistu.

Uuele alajaamale on planeeritud moodustada eraldi krunt juurdepääsutee servas planeeritava ala keskel. Varasemalt on samale alale väljastatud ehitusluba päikesepargi rajamiseks, kuid seda ei ole plaanis välja ehitada detailplaneeringu realiseerumisel. Planeeritavate hoonete katustele, fassaadidele ja planeeritavale territooriumile on võimalik paigaldada päikese paneele, mille täpsem lahendus kooskõlastatakse ehitusprojektide staadiumis.

Uuest planeeritud alajaamast nähakse ette uutele kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4kV maakaabelliinid. Hoonete ja rajatiste elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Planeeritavate trasside rajamisel planeeritavatele kruntidele on vajalik trassidele isikliku kasutusõiguse seadmine Elektrilevi OÜ kasuks. Täpsem trassikoridor lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Tänavavalgustus

Planeeritavate juurdepääsu sõidu- ja kõnniteede ala on ette nähtud valgustada. Tänavavalgustuse liinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases. Valgusti mastid paigaldatakse koonilised tsingitud metallmastid, leed-valgustitega. Tänavavalgustusliinide toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega planeeritavast alajaamast. Tänavavalgustuse projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Saku Vallavalitsuselt.

Kinnistusesised valgustid lahendatakse parklate projekteerimise koosseisus.

Projekteeritav välisvalgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostuse ega rägusega. Lubatud välisvalgustuslahenduse maksimaalne valgusvärvsus on 3000K.

Tänavavalgustuse projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Saku Vallavalitsuselt. Planeeritava sõidutee ääres paiknev tänavavalgustus antakse üle Saku Vallavalitsusele.

6.5 SIDEVARUSTUS

Lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

Sideühenduseks planeeritakse ja ehitatakse välja 100mm läbimõõduga PVC torudest, sidekanalisatsiooni põhitrassid alates Teliale kuuluvast sidekaevust. Igale krundile näha ette individuaalne 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestus põhitrassist. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria kaitsetoru seinapaksusega 4,8 mm.

Projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale.

Telekommunikatsiooni liinirajatiste planeerimisel ja hilisemal projekteerimisel eelistada nende paigutamist ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maadele. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse täpsemalt Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

7. KESKKONNAKAITSE

Kruntidele on planeeritud äri- ja laohooned koos võimaliku väikesemahulise tootmistegevusega, ohtlikke jäätmeid ei teki.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tegevuse iseloom ei eelda seda. Kogu kavandatav tegevus peab olema keskkonnasõbralik- ja säästlik.

Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest. Negatiivseid keskkonnamõjusid ei ole detailplaneeringu realiseerimisel oodata.

Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, randade, kaitsealade, püsielupaikade, pinnavormide ega Natura 2000 võrgustiku aladesse kuuluvat ala.

Vääna jõest tulenevad piirangud (ehituskeeluvöönd 50m, kalda piiranguvöönd 100m) ei ulatu planeeringualasse.

Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Negatiivne mõju põhjaveele võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja põhjavette sattumise, mis võib ohustada põhjavee kvaliteeti. Saasteainete sattumine põhjavette võib toimuda nii ehitus- kui ka kasutusetapis. Negatiivset mõju on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega.

Kuna kavandatava tegevuse ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, siis tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masinate, seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlikke aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse.

Ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel vastutab Ehituse Töövõtja vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadustele ja nõuetele ning Tellija poolt esitatud juhistele. Rangelt keelatud on mätta ehitusjäätmel või neid põletada. Ehitustöödel väljakaevatav haljastuseks sobiv pinnas planeeritakse maaomanikuga kokkuleppel samal kinnistul, haljastamiseks mittesobiv pinnas utiliseeritakse vastavalt jäätmekäitluse nõuetele.

Ehituse käigus tekkivad jäätmel tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Ohtlikud jäätmel tuleb koguda muudest jäätmeltest eraldi ning anda üle ohtlike jäätmel käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele.

Kruntidel tekkivad jäätmel paigutatakse sorteeritud jäätmel konteineritesse, mille kohta sõlmitakse jäätmelveoleping. Hoonete ja parklate ehitusprojektides tuleb ära näidata mahutite asukohad, et jäätmel liigiti kogumine oleks tagatud. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi, klaasi ja biojäätmel liigiti kogumisega.

Planeeritavate hoonete katustelt tulev sajuvesi immutatakse võimalusel omal krundil haljasalale. Maa-ala läbivate ja säilivate kraavide veekaitsevöönd on 10m.

Tootmistegevuse arendusel peab müratase vastama Sotsiaalministri 4. märtsi määruse nr 42 Müratase normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid nõuetele ning õhusaaste ei tohi ületada kehtestatud piir- ja sihtväärtusi. Planeeritud tootmishoonete puhul ei ole ette näha vajadust arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müratase, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeritav ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi järgi normaalse radoonisisaldusega pinnase alale (30-50 kBq/m³). Selleks, et Rn-sisaldus hoonete siseõhus ei ületaks tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³.

Soovitav on kasutada ehituslikke meetmeid radooni siseruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele. Hea ehituskvaliteet, kõikide põrandast läbiviikude (postid, torud, kaablid) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoonetes.

8. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tuleohutusabinõude planeerimisel on võetud aluseks Siseministeeriumi määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud ja nõud tuletõrje veevarustusele“ (vastu võetud 30.03.2017, kehtiv redaktsioon jõustunud 01.03.2021), Eesti standardid EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus“, EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass (tuleohutusklass) on TP2.

Planeeritavate äri- ja tootmismaa kruntide maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 40%. Suurim lubatud maapealsete korruste arv on 3 korrust ning hoone suurim lubatud kõrgus 14,0 m katuseharja peale.

Tuletõrjeveehulk 10 l/s kolme tunni jooksul tagatakse vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele planeeritavatest tuletõrjevee hüdrantidest ja hüdrandid tagavad tuletõrjemeeskonnale planeeritavatesse hoonetes maksimaalse sisenemistee pikkuse <150m.

Täiendav tuletõrje veevarustuse vajadus, mis ületab 10l/sek, tuleb lahendada maa-aluste veemahutitega ja kuivhüdrantidega.

Lähtudes sellest, et hoone tuletõrjesektsiooni maksimaalne ruumala on 20 000 m³ ja tulepüsivusklass TP2, siis tuletõrje veevajadus on väliseks tulekustutuseks 25 l/s 3 tunni jooksul. Sellisel juhul on territooriumile vajalik projekteerida eraldi tuletõrjeveemahuti kasuliku mahuga 162m³, maht täpsustatakse hoonete ehitusprojektis vastavalt tuleohuklassile.

Tuletõrje veevarustuse lahendus kooskõlastatakse Päästeameti piirkondliku teenistusega projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud võimalikud hoonestusalad, mis arvestavad tulekaitsenormidega ja hoonetevaheliste kujadega. Tagatud on minimaalselt 8m kujad planeeritavate hoonete vahel. Väiksemate kruntide hoonestusalad on võimalik kokku liita ja rajada ühe hoone üle mitme krundi.

Tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritavale alale on hea, ligipääs alale on tagatud planeeritud juurdepääsuteelt.

Krundile hoonete ning piirdeaedade projekteerimisel tuleb arvestada tuletõrjetehnika juurdepääsu vajadusega rajatavatele hoonetele.

Nõutav veehulk täpsustatakse vajadusel täiendavalt hoonete ehitusprojektidega.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

Aluseks on EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Vastavalt standardile vähendavad kuriteooriske piirkonnas:

- naabrivalve
- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsioonandurid
- turvalukkudega turvauks
- kindla lukustusega garaaž
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid ja klaasid
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus
- kinnistuse sisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile

10. TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITAV ALA KOKKU	6,74 ha (67361 m ²)
TAMMEPARGI mü katastritunnus	71801:001:1993;
sihtotstarve	maatulundusmaa 100%;
pindala	3,29 ha (32923 m ²).
TOOMIKU mü katastritunnus	71801:003:1017;
sihtotstarve	maatulundusmaa 100%;
pindala	3,44 ha (34438 m ²).

Max krundi täisehituse protsent	40%
Max hoonete arv krundil	3
Max korruselisus	3
Max katuseharja kõrgus	14,0m
Katuse kaldenurk	0-10°

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub huvitatud isiku poolt planeeringu lahenduse elluviimine järgneva tegevuskava alusel:

- I etapp – tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine; tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine; moodustatavatele kruntidele vajalike isiklike kasutusõiguste seadmine planeeritud trassidele ja juurdepääsuteedele;
- II etapp – tehnovõrkude ja juurdepääsuteede väljaehitamine, kasutuslubade taotlemine ja väljastamine;
- III etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks; transpordimaa katastriüksus (planeeringus pos 14) antakse tasuta üle Saku vallale avalikuks kasutamiseks;
- IV etapp – hoonete ja koos nendega abihoonete ning haljastuse ehitamiseks ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- V etapp – hoonete ja koos nendega abihoonete ning haljastuse ehitamine, kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Koostas:

Planeerija A.Uus

/allkirjastatud digitaalselt/

Arhitekt: L.Korjus,

Volitatud arhitekt tase 7

/allkirjastatud digitaalselt/