

Huvitatud isik: **URBAN MANAGEMENT OÜ**
reg kood 11114853
Viimsi vald

Kontaktisik: **Jaan Kurm**
Jaan.kurm@urbanmanagement.ee
5236646

**SAKU VALLA JÄLGIMÄE KÜLAS TEEÄÄRE, TOOMINGA,
KÜÜNIMÄE, UUEOTI JA METSÄÄÄRE KINNISTUTE NING
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 SELETUSKIRI.....	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	3
2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid	4
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	5
4. Lahenduse idee kirjeldus. Planeeringu põhjendused ja kaalutlused.....	6
4.1 Vastavus üldplaneeringule	6
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	7
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	12
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....	14
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	14
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	14
7. Tuleohutuse tagamine	16
8. Keskkonnakaitse abinõud.....	17
9. Kuritegevuse ennetamine	17
10. Servituutide vajadus	18
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	19
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
II JOONISED	20

I SELETUSKIRI

1. Eesmärk

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

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

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Saku valla üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24
- Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinn–Pärnu lkla 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–lkla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku ja km 17,5 mahaõidu likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks. Transpordiameti korraldus 12.05.2022nr 1.1-3/22/369
- Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–lkla 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–lkla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Kehtestatud Harju maavanema poolt 14 novembril 2014 korraldusega nr 2133
- Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“ kehtestati 2012. a
- Saue Valla üldplaneering täpsustused 2016. a
- „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, algatatud Saku Vallavalitsuse poolt 5. juulil 2016 korraldusega nr 632
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Looduskaitse seadus
- „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3:.
- „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19
- Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035
- Saku valla jäätmekava 2022-2026.

2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid

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

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 elumumaad.

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

Planeeritud alaga piirnevad kinnistud:

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

Saku vallas asuvad planeeritud alale lähimad detailplaneeringud:

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

Vt. joonis nr 2 'Kontaktvööndi analüüs'.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

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

Planeeritud maaüksused:

Aadress	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Teeääre	71801:003:1022	16904 m ²	Maatulundusmaa
Toominga	71801:003:1010	17073 m ²	Maatulundusmaa
Küünimäe*	71801:003:1030	49013 m ²	Maatulundusmaa
Metsaääre*	71801:003:1021	31222 m ²	Maatulundusmaa
Uueoti	71801:003:0034	18595 m ²	Maatulundusmaa

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

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

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid.

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

Tehnovarustus planeeritud alal puudub.

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

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

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

4. Lahenduse idee kirjeldus. Planeeringu põhjendused ja kaalutlused

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

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

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

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

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

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

4.1 Vastavus üldplaneeringule

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

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

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

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

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

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

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

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

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

Kõik kõrvuti asetsevad hoonestatavad krundid võib liita. Liitmise korral saab liita kruntide ehitisealused pinnad ja brutopinnad ning hoonete arv, maksimaalset kõrgust ning korruselisust muuta ei saa. Samuti jäetakse võimalus kruntide liitmiseks kõrval asuva Saviaugu planeeritavate kruntidega juhul kui tekib vajadus ühe suurema äri- ja tootmiskompleksi rajamiseks.

Kruntide ehitusõigus:

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus (m²)	Plan. ehitisealune pind, m²	Suurim hoonete arv krundil (tk)	Suurim maapealne korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast(m)*	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Täisehituse protsent	plan parkimiskohtade arv (1/175)**	maapealne suletud bruto
1	12 637	4423	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	35%	55	9500
2	17 458	8729	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	73	12700
3	4 180	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-
4	11 732	5866	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	50	8700
5	8 498	4249	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	37	6400
6	7 245	3623	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	31	5400
7	5029	2515	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	22	3770
8	4751	2376	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	21	3600
9	1 073	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
10	6 818	3409	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	30	5100
11	7345	3673	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	32	5500
12	8980	4490	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	39	6700
13	7665	3833	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	33	5700
14	5732	2866	3	3	14/18	ÄV50 TL25 TT25	Ä50 T50	50%	25	4300
15	1173	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
16	1887	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
17	1977	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
18	3989	20	1	1	5	LT95OE5	L 95 T5	1%	-	20
19	2849	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
20	2632	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-
21	1521	-	-	-	-	LT100	L 100	-	-	-

22	941	-	-	-	-	LT100	L100	-	-	-
	126112	50069	37					40%	448	77390

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

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

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

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

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

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

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

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

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

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

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

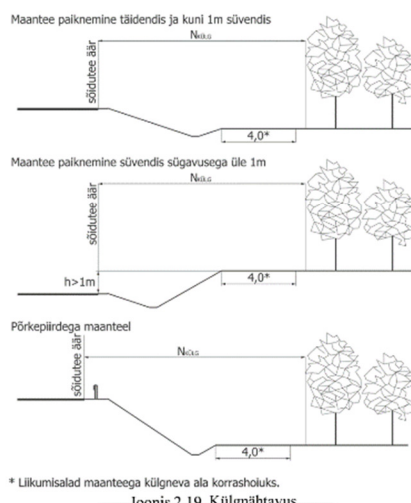
Projekteerimistingimuste väljastamisega anti ette ka Mõisavahe tee äärde kavandatud kergliiklustee põhilahendus ja töömahu piir, perspektiivse kergliiklusteena näidati ära ühendus Sauega, kuid täpne lahendus sõltub uluki tunnelist ning Saue poolsest mahaõidust mis on suurema maantee lõigu projekteerimise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

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

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

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

(9) Nõutavast külgnähtavusest loobutakse, kui on takistatud pääs külgnevalt alalt maanteele (ulukitara, müratõkke), maantee paiknemisel süvendis sügavusega üle 1m ja kõrge muldega maanteel, kus on paigaldatud pörkepiire (joonis 2.19).



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

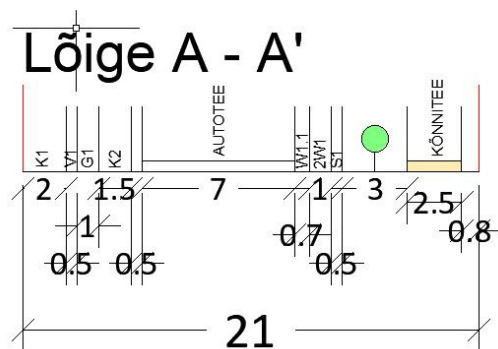
Eeldusel, et parkla täitub hommikul ja tühjeneb õhtul, siis on arendusala poolt tekitatud liiklus ligikaudu 448 autot ööpäevas. Sisetänavate teekaitsevöönd on 10m.

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

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

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

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



4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

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

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

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

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

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

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

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

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

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

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 460912.

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

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Veevarustus

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

Planeeringuala veevarustus on arvestuslikult kuni 15m³/ööpäevas.

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

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Kanalisatsioonivarustus

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

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

Planeeringu ala reoveehulk on arvestuslikult kuni 15m³/ööpäevas.

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

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

keskkonnaalane ekspertiis, kuid eeldatakse et uus ÜVK on keskkonnalaselt ja majanduslikult kõige otstarbekam ning alternatiivseid lahendusi planeeringus eraldi ei käsitleta vaid kaalutakse eraldi projektidena.

Sademeveelahendus

Sademevee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud.

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

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

Planeeringuala idapoolsele Küünimäe ja Metsaääre kinnistute küljele on planeeritud uus kuivenduskraav. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Kõrval asuva Saviaugu planeeringulahendus võib kraavi vajadust ja sademevee kogumist/suunamist oluliselt muuta.

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

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

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

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

Sidevarustus

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

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

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus on lahendatud gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Adven eesti AS tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 12.09.2016. Planeeritud küttegaasivarustus on lahendatud Jälgimäe tee (72703:001:0333) kinnistul asuvast B-kategooria gaasitorustikust. Planeeritud äri- ja tootmismaa ning ärimaa kruntide jaoks on kavandatud

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

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

Alternatiivlahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

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

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Maaparandusehitise eesvoolu ja planeeringu ala ühisosa ehitusprojektid peab esitama Põllumajandus- ja Toidumajandusele koostööks esitama;
- 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;
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

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

- 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Välisõhus levivad müra normtasemed ei tohi ületada KeM määruses nr 71 toodud normtasemeid (nii tööstusmüra kui ka liiklusmüra tasemeid). Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid. Juhul kui müratasemeid ületatakse, tuleb rakendada müraleevendavaid meetmeid ning seejärel hinnata uuesti müratasemete vastavust KeM määrusele nr 71;
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
 - Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00. Jälgida, et nii ehitusaegsed kui ka kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;
 - tuleb arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
 - Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

7. Tuleohutuse tagamine

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

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

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

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

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Planeeringus on kavandatud tuletõrje hüdrantide asukohad. Lahendus täpsustub projekteerimisel.

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

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

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

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

Ehitusprojekti koostamisel kooskõlastatakse lahendus Päästeametiga.

8. Keskkonnakaitse abinõud

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

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

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

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

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

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega 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 piirdeaiaga (Piiirdeaedu ei ole lubatud rajada väljapoole krundi piire, kraavi ja selle eesvoolu kaitsevööndisse, rohelisse võrgustikku)

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

10. Servituutide vajadus

Kehtivad kitsendused:

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

Detailplaneering põhjustab järgmisi kitsendusi ning teeb ettepaneku järgmiste servituutide seadmiseks:

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

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

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

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

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas teatud etappe saab teha ka paralleelselt, kuid hoonetele väljastatavate ehituslubade eeltingimuseks on teede ja trasside kasutusload.

Planeeringuala asub suures ulatuses riigitee kaitsevööndis siis planeeringu elluviimisel arvestada Transpordiameti nõuetega ja kooskõlastustingimustega.

Planeeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamine on arendaja kohustus.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

II JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Tugiplaan
Joonis nr 3	Kontaktvööndi analüüs
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 6	Piirkonna ÜVK skeem