

PROJEKTI KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Saku Vallavolikogu 10.11.2011.a. otsus nr 79 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonnas Saku vallas Tännassilma külas Jälgimäe tee 17 kinnistul.
3. Lisa Saku Vallavolikogu 10.11.2011.a. otsusele nr 79. Planeeringuala skeem
4. Saku Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse teade Maa-ametile ja naaberkinnisasjade omanikele 16.11.2011 nr 7-1.1/5029 (3 lehte).
5. Väljavõte ajalehest Saku Sõnumid 18.november 2011.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
6. Väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 18.november 2011.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
7. Väljavõte Ametlikest Teadaannetest 22.11.2011.a. detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
8. Väljavõte ajalehest Saku Sõnumid 14.september 2012.a. detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu kohta.
9. Saku Vallavalitsuse avaliku arutelu protokoll 7-1.3/12 27.09.2012.a.
10. Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja koostamise rahastamiseks, 18.mai 2016.a.
11. Leping detailplaneeringu elluviimise tegevuskava kohta ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks, 18.mai 2016.a.

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Arhitektuursed nõuded
4. Liikluskorraldus ja parkimine
5. Tehnovõrgud
 - 5.1 Veevarustus
 - 5.2 Reoveekanaliseerimine
 - 5.3 Sajuveekanaliseerimine
 - 5.4 Gaasivarustus
 - 5.5 Elektrivarustus
 - 5.6 Sidevarustus
6. Keskkonnakaitse
7. Tuleohutuse tagamine
8. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud
9. Tehnilised näitajad
10. Planeeringu elluviimise tegevuskava

III LISAD

1. Väljavõte Saku valla 2009.a. üldplaneeringust 1lk
2. Illustreerivad pildid planeeritavast alast 2lk
3. AS Saku Maja tehnilised tingimused ET-9015 28.02.2017.a.
4. AS Adven tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks 05.06.2014.a.
5. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 242701 13.07.2016.a.
6. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26785631 12.07.2016.a.

IV JOONISED

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |
| 5. Tännasilma tee ristlõige | M 1:50 |

V KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel
Kooskõlastuste digiallkirjade väljatrükid

1. SISSEJUHATUS

Saku valla Tännasilma küla Jälgimäe tee 17 detailplaneering on algatatud Saku Vallavolikogu otsusega 10. november 2011 nr 79.

Detailplaneering on koostatud Floberg OÜ tellimisel.

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega ja normidega.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saku Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks
- Saku Vallavolikogu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- tellimiskiri
- topogeodeetiline alusplaan M1:500 (Nullpunkt Projekt OÜ, töö nr. 14, 2016.a)
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009.a otsusega nr 22)
- Saku valla ehitismäärus
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- ametite ettekirjutused ja nõuded

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jälgimäe tee 17 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaaks, ehitusõiguse määramine koos võimalusega jagada kinnistu kaheks äri- ja tootmiska krundiks.

Detailplaneering vastab Saku valla üldplaneeringule, mille järgi planeeritav kinnistu asub tiheasustusel, maakasutuse juhtotstarbeks on tootmiska, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa, kaitsehaljastuse maa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav Jälgimäe tee 17 kinnistu asub Saku vallas Tännasilma külas Tännasilma tehnopargi alal Jälgimäe tee (11340 Tallinn-Saku-Laagri tee) ja Tännasilma tee nurgal.

Jälgimäe tee 17 katastritunnus 71801:001:1109 ; kinnistusregistri registriosa nr: 13349902; sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 17637 m².

Maa-ala naaberkrundid: põhjaküljelt Jälgimäe tee 15, idaküljelt Merekindluse, Tännasilma tee 13a, Tännasilma tee 13, lõunast Tännasilma tee, lääneküljelt 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (Jälgimäe tee).

Kinnistu kirdenurgas asub Peeter Suure merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend nr 6 (ehitatud 1913-1917). Varjend ja sellega seotud tunnelite süsteem on muinsuskaitse all, rooduvarjendi mälestise reg nr 8888, mälestise kaitsevöönd on 50m väliskontuurist. Varjenditevahelise tunnelisüsteemi, mälestise reg nr 8889, kaitsevöönd on 10m. Ilma Muinsuskaitseameti loata on kaitsevööndis keelatud maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd, samuti puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Rooduvarjendi tunnelites elavad nahkhiired, kes on looduskaitse all. Vastavalt Keskkonnaministri 12.07.2006 määrusele nr 50 „Nahkhiirte Väana-Viti, Väana-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ on osa kinnistust piiratud Laagri nahkhiirte püsielupaiga sihtkaitsevööndiga (KLO3100654), mis ulatub tunnelisuust 50m kaugusele. Vastavalt kaitse-eeskirjale Laagri püsielupaigas ei ole lubatud uute ehitiste ja rajatiste püstitamine maa-aluste käikude telgjoontele lähemale kui 20 m, kaevude rajamine allmaa-käikude telgjoontele lähemale kui 30 m ning ehitamisel lõhketööde tegemine.

Sihtkaitsevööndis on lubatud: tee või tehnovõrgu rajatise püstitamine kinnistu või püsielupaiga tarbeks; olemasolevate ehitiste hooldustööd; rajatiste püstitamine püsielupaiga tarbeks; koosluse kujundamine vastavalt kaitse-eesmärgile, poollooduslike koosluste ilme ja liigikoosseisu tagamiseks ning kaitsealuste liikide elutingimuste säilimiseks vajalik tegevus; olemasolevate maaparandussüsteemide hoiutööd ja veerežiimi taastamine.

Inimeste viibimine blindaažides ja maa-alustes käikudes on keelatud ajavahemikul 1.septembrist kuni 30.aprillini.

Rooduvarjendi välisgabariidist 20m ulatuses maa-ala ei planeerita ning säilitatakse olemasolev haljasala. Ehitustegevusel jälgida kaitse-eeskirjas kirjeldatud ehitustegevuse piiranguid. Nahkhiirte püsielupaiga sihtkaitsevööndi ulatus on 50m tunnelisuust ning kuna sissepääsud rooduvarjendisse asuvad varjendi keskel, siis on nõue käesoleva lahendusega täidetud.

Planeeritava ala maapind on üldiselt tasane, maapinna abs. kõrgus jääb vahemikku 40.55-42.00. Kirdenurgas maapind tõuseb Peeter Suure merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjendi alal, varjendi piirkonnas on maapind kõrgem, kuni abs. 45.00

Planeeritav ala on kaetud osaliselt võsaga ja põhjapiiril üksikute puudega.

Kinnistu on praegu aiaga piiramata ja hoonestamata, territooriumil on endiste N.Liidu sõjaväeosa hoonete ja rajatiste lammutusjääd ja vundamendid.

Tánassilma Tehnopargi piirkonnas on välja ehitatud tsentraalsed olme- ja tuletõrjee-, reovee- ja sajuveekanaliseerimise-, gaasi- ja elektritrassid ning rajatud sõidu- ja jalgteed koos tänavavalgustusega. Jälgimäe tee 17 kinnistu juures hetkel tehnovõrkude liitumispunktid puuduvad, need planeeritakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Kõik uusehituseks vajalikud tehnovõrgud on olemas planeeritavast kinnistust kuni 150m kaugusel Tánassilma teel ja Jälgimäe teel (11340 Tallinn-Saku-Laagri tee).

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Saku valla üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa/kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa, kaitsehaljastuse maa.

Planeerimise aluseks on võetud Jälgimäe tee 17 maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (Nullpunkt Projekt OÜ, töö nr 14, 2016.a.), lisaks on alusplaani täiendatud 2016.a suvel rajatud Tánassilma tee uuendatud sõidutee asukoha ja asfaltkatte teostusjoonisega, RaxoEst OÜ töö nr TE-49-16.

Jälgimäe tee 17 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jälgimäe tee 17 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaa, ehitusõiguse määramine koos võimalusega jagada kinnistu kaheks äri- ja tootmismaa krundiks, määrata hoonestustingimused ning ehitisealused pinnad. Jälgimäe tee 17 planeeritavate kruntide hoonestusala on põhja- ja idapoolsest krundipiirist 5 m kaugusel, kinnistu jagamise puhul planeeritavate kruntide omavahelisest piirist 4m kaugusel, läänepoolsel küljel 15..17,3m kaugusel (Jälgimäe tee servast teekaitsevööndi 30m kaugusel) ning lõunas krundi piirist 20m kaugusel (Tánassilma tee teekaitsevöönd) ja piirdeaiast 15m kaugusel.

Vastavalt Muinsuskaitseameti nõudele peab Peeter Suure merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjendi nr 6 kõrval planeeritava krundi hoonestuse kõrgus põhjapoolses osas jääma osaliselt poole madalamaks kui ülejäänud planeeritud hoonetel, et tagada muinsuskaitsealuse objekti parem vaadeldavus läänesuunalt. Rooduvarjendi servast 20m kaugusel lõunasuunas asuva mõttelise paralleelstelje pikenduse ulatuses on planeeritava hoone kõrgus osaliselt poole madalam ülejäänud hoone kõrgusest, maapinnast kuni 6,5m. Täpsem hoone kuju ja paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluid, või kultuuriväärtusega leid, on tööde teostaja kohustunud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja vallavalitsusele (Muinsuskaitseadus § 41).

Tännassilma teele rajatakse planeeritavate kruntide teenindamiseks uued tehovõrgud ning asfaltkattega kergliiklustee.

Planeeritavast alast ei moodustata eraldi teemaa krunti, sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping tehovõrkude rajamiseks maaomaniku ja võrguvaldajate vahel ning kergliiklustee rajamiseks maaomaniku ja Saku Vallavalitsuse vahel.

Planeeringuga moodustatavad krundid piiratakse 2m kõrguse piirdeaiaga (nt võrkpaneelaed), rooduvarjendi juures paigaldatakse see varjendist min 20m kaugusele (haljasala serva), et takistada ka inimeste ja sõidukite liikumist planeeritavalt alalt kaitsealusele territooriumile.

Planeeritav ala piirneb Jälgimäe teega (Riigimaantee 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee) ning maantee liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste) arvestada hoonete projekteerimisel, vajadusel suurendades hoonete välispiirete ja avatäidete müra- ja vibratsioonikindlust, et oleks tagatud rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtase.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

3.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Lubatud maksimaalne ehitisealune pind on äri/tootmismaa kruntidel 50%, lubatud on rajada planeeritavale krundile maksimaalselt 3 hoonet, suurim lubatud korruselisus on 3 ning hoone suurim lubatud kõrgus katuseharja peale 13,0 m, et oleks vajadusel võimalik hoonetesse paigaldada sildkraanasid. Osaliselt on planeeritava hoone suurim lubatud kõrgus kuni 6,5m.

Uute hoonete (katuseharja) suund peab paiknema krundil paralleelselt või risti Jälgimäe teega, katuse kaldenurk 0-15°. Uute hoonete projekteerimisel järgida piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi, et hooned oleks ümbruskonda sobivad. Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid materjale, mis ei sisaldaks terviseriskiga komponente. Mitte kasutada imiteerivaid materjale ja plasti, samuti mitte ümarpalki.

Hoonetele planeeritakse võimalus päikesepaneelide paigaldamiseks sooja vee ja elektri tootmiseks. Enne hoonete ehitusprojekti koostamist kooskõlastada arhitektuurne lahendus ja viimistlusmaterjalide kasutus eskiisi staadiumis Saku Vallavalitsusega.

Planeeringuga on antud ka võimalus kinnistu jagada kaheks eraldi krundiks või ka kaks planeeritavat krunti perspektiivselt omavahel liita, samuti kahe krundi ehitusalad ning ehitisealused pinnad liita, rajada uus hoonestus üle kahe planeeritava krundi, juhul kui soovitakse rajada üks suurem hoone.

Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass minimaalselt TP3, hoonetevahelised kujad vastavalt hoonete tulepüsisivusklassile täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

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

4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeritavale alale ning sissepääsud moodustatavatele kruntidele nii sõidukitele kui jalakäijatele on planeeritud Tännassilma teelt, kus on planeeringu koostamise hetkel olemas asfaltkattega sõidutee ja projekteeritud avalikult kasutatav kergliiklustee (Sweco Projekt AS töö nr 14420-0044, 2015.a.). Kergliiklustee jääb osaliselt planeeritavate kruntide sisse, tee rajamiseks seatakse isiklik kasutusõigus Saku Vallavalitsuse kasuks. Sõidukite juurdepääsuks rajatakse Tännassilma teele sissesõiduteed lausega 6m, täpsem asukoht täpsustatakse vajadusel hoonete ehitusprojektiga.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud Tánassilma teel planeeritavatele kruntidele sissesõiduteede nähtavuskolmnurgad 7x110m ning Tánassilma tee ja Jälgimäe tee ristmikul nähtavuskolmnurgad 15x110m (projekteerimise lähtetase rahuldav).

Sõidukite parkimine toimub omal krundil. Parkimiskohtade arv on planeeritud vastavalt hoonete kasutusotstarbele ja planeeritavale mahule, täpsem parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus vastavalt projekteeritavate hoonete funktsioonile, pinnale ja töötajate/külastajate arvule, planeeringu staadiumis on arvestatud projekteerimisnormiga, mille järgi mõlemale krundile on planeeritud 30 parkimiskohta.

Territoorium on ette nähtud piirata võrkaiaga $h=2\text{m}$ (nt võrkpaneelaed), Peeter Suure merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjendi juures rajatakse piirdeaed varjendi väliskontuurist min 20m kaugusele. Sissesõidud piiratakse väravate ja/või tõkkepuudega. Kinnistu jagamisel kaheks krundiks omavahelisele piirile ei ole piirdeaeda planeeritud, et tagada vastastikku transpordivahendite parem manööverdusruum.

Lõunapoolsest krundipiirist paigaldatakse piirdeaed 5m kaugusele samale joonele servituudiala piiriga.

5. TEHNOVÕRGUD

Tánassilma Tehnopargi territooriumile, sh Jälgimäe tee ja Tánassilma tee äärde on vastavalt Piirimaa, Linamaa, Käspre IV, Valdmaa ja Ees-Jaagupi detailplaneeringu lahendusele varem välja ehitatud tarbe- ja tuletõrjevee-, reovee- ja sajuveekanaliseerimise-, gaasi-, side- ja elektritrassid, samuti tänavavalgustus.

Planeeritava krundi juures liitumispunktid puuduvad.

Jälgimäe tee 17 uued liitumispunktid ehitatakse välja peale detailplaneeringu kehtestamist ning võrkude haldajatega liitumislepingute sõlmimist.

5.1. VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Saku Maja tehnilised tingimused ET-9015 28.02.2017.a.

Tarbevesi.

Planeeritavate kruntide veevarustus on ette nähtud lahendada Tánassilma tee ääres olemasolevast veetrassist de110, mis hetkel on välja ehitatud kuni naaberkinnistuni Tánassilma tee 13, veetrassi toide tuleb Tánassilma tehнопargi puurkaevust.

Vee tarbijateks on tootmistegevus ning töötajate olmevesi, arvutuslik summaarne vee tarbimine planeeringuala kohta on $Q_d=20\text{ m}^3/\text{d}$ ja $3,0\text{ m}^3/\text{h}$.

Tánavamale on planeeritud magistraaltrass PE de110, millest hargnevad kruntidele torustikud PE de50. Mõlema planeeritava krundi jaoks paigaldatakse krundi maa-alale liitumispunkt/peakraan DN40 koos pikendusvardaga kape all. Veetorustik paigaldatakse 1,8m sügavusele maapinnast ettevalmistatud peenkillustik- või liivalusele ja kaetakse liivaga. Torustiku külge kinnitada signaalkaabel ning trassi kohale ca 0,3m kõrgusele paigaldatakse märkelint.

Rajatava veetrassi pikkus tänavamaal koos liitumispunktidega on ca 115jm. Veetorustiku ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt, millega täpsustatakse ka liitumispunktide täpsem asukoht. Seoses veetrassiga paralleelselt kulgeva olemasoleva sajuveetrassi sügavusega on vajalik veetrass viia planeeritava lõigu alguses sajuveetrassi alt läbi, et vältida hilisemat liitumispunktide harude ristumist sajuveetrassiga.

Planeeritavast Jälgimäe tee 17 kinnistust ei moodustata eraldi teemaa krunti, liitumispunktid asuvad ca 5m Jälgimäe tee 17 piirist seespool. Planeeritava veetrassi rajamiseks seatakse planeeritavatele kruntidele isiklik kasutusõigus AS Saku Maja kasuks min 2m trassi teljest mõlemale poole

Tuletõrjevesi.

Tánassilma tehнопargis on välja ehitatud eraldi tuletõrjevee torustik ning hüdrandid, rajatud on tuletõrjevee reservmahuti. Hüdrantides on tagatud tuletõrjevesi 15 l/s kolme tunni jooksul.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Tánassilma teel ca 250m kaugusel.

Planeeringuga on ette nähtud rajada uus tuletõrjervee trassi haru Jälgimäe tee 13 krundi edelanurgas asuvast tuletõrjervee trassist piki Jälgimäe tee15 ning Jälgimäe tee 17 kruntide piire, territooriumite piirist ca 2m sissepoole, vajalik on seada isiklik kasutusõigus trassi rajamiseks ning haldamiseks AS Saku Maja kasuks. Lahendus on kooskõlastatud Jälgimäe tee 15 kinnistu omanikuga. Planeeritud on kaks uut tuletõrjehüdranti 125m ja 135m vahedega, hüdrandid rajatakse Jälgimäe tee tänavamaale kergliiklustee ning krundipiiri vahelisele haljasalale, hüdrandid tagavad tuletõrjemeeskonnale planeeritavatesse hoonetesse maksimaalse sisenemistee pikkuse <150m. Joonistel on näidatud tuletõrjehüdrantide 100m tegevusraadiused.

5.2 REOVEEKANALISATSIOON

Vastavalt AS Saku Maja tehnilised tingimused ET-9015 28.02.2017.a.

Planeeritavate kruntide arvestuslik maksimaalne heitvee äravool on $Q_d=20\text{ m}^3/\text{d}$ palneeringuala kohta kokku. Kruntide eelvooluks on Tännassilma teel asuv olemasolev reoveekanaliseerimisvõrk, mis hetkel on välja ehitatud kuni naaberkinnistuni Tännassilma tee 13. Olemasolevast trassist on planeeritud reoveetorustik de160 planeeritavate kruntideni ning rajatakse uued liitumispunktid/kanaliseerimiskaevud. Paigaldada teleskoopsed PEH plastist kaevud, trassi vahekaevud $\varnothing 400/315\text{mm}$ ning trassi lõpukaev $\varnothing 560/500\text{mm}$. Kanaliseerimisvõrk tänavamaal paigaldatakse plasttorudest de160mm, kaldega $i=0,006\dots 0,010$, torustik rajatakse 1,0...1,8m sügavusele maapinnast ettevalmistatud liiv- või peenkillustikust alusele ja kaetakse liivaga. Kui torustiku lae ja maapinna vahe on väiksem kui 0,8m, kasutada eelisoleeritud kanaliseerimisvõrki trassi külmumise vältimiseks.

Rajatava kanaliseerimisvõrki pikkus tänavamaal koos liitumispunktidega on kokku ca 115jm. Kanaliseerimisvõrki ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt, millega täpsustatakse ka liitumispunktide asukoht.

Tulenevalt planeeritavast tootmistegevusest ja tarbevee osalisest kasutamisest toodetes on vajalik projekteerimise faasis ette näha võimalus arvestada kanaliseerimise minevat veekogust eraldi.

Planeeritavast Jälgimäe tee 17 kinnistust ei moodustata eraldi teemaa krunti, liitumispunktid asuvad ca 5m Jälgimäe tee 17 piirist seespool. Planeeritava kanaliseerimisvõrki rajamiseks seatakse planeeritavatele kruntidele isiklik kasutusõigus AS Saku Maja kasuks min 2m trassi teljest mõlemale poole. Kaevukaaned projekteerida 40t kandevõimega.

5.3. SAJUVEEKANALISATSIOON

Vastavalt AS Saku Maja tehnilised tingimused ET-9015 28.02.2017.a.

Planeeritavate kruntide summaarne arvestuslik maksimaalne sajuvee hetkeline hulk on ca 30 l/s. Territooriumi parklad on planeeritud asfaltkattega ning hilisemas hoonete projekteerimise faasis projekteeritakse ka territooriumile restkaevud, millest sajuvesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduuri Tännassilma teel olevasse sajuvee eelvoolustrassi de450. Olemasolev trass kulgeb kuni Jälgimäe teeni (Saku-Laagri maantee), mõlema planeeritava krundi jaoks on ka olemasolevad vahekaevud, rajada on vaja ainult liitumistrassid planeeritavate kruntideni.

Restkaevud planeeritavatel kinnistel projekteerida min 0,7m settepesaga plastkaevud.

Rajatava sajuvee kanaliseerimisvõrki pikkus tänavamaal kokku ca 10jm (2x5m). Sajuvee kanaliseerimise ehitamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt. Planeeritava sajuvee kanaliseerimisvõrki rajamiseks seatakse planeeritavatele kruntidele isiklik kasutusõigus AS Saku Maja kasuks min 2m trassi teljest mõlemale poole.

5.4. GAASIVARUSTUS

Vastavalt Adven Eesti AS tehnilised tingimused 05.06.2014.a.

Tännassilma teel on välja ehitatud madalsurve gaasitorustik de110. Hetkel on magistraaltrass välja ehitatud kuni naaberkinnistuni Tännassilma tee 13. Sealt jätkatakse magistraaltrassiga de110 kuni planeeritavate kruntideni, kuhu rajatakse harud de63 ning liitumispunktid mõlemale planeeritavale krundile maakraaniga DN50.

Planeeritavast Jälgimäe tee 17 kinnistust ei moodustata eraldi teemaa krunti, liitumispunktid asuvad ca 5m Jälgimäe tee 17 piirist seespool. Planeeritava gaasitrassi rajamiseks seatakse planeeritavatele kruntidele isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS kasuks min 1m trassi teljest mõlemale poole.

5.5. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 242701 13.07.2016.a.

Planeeritavate kruntide elektrivarustus lahendatakse Jälgimäe teel (11340 Tallinn-Saku-Laagri tee) asuva Tarimi alajaama ning Tännasilma teel asuva Garnisoni alajaama baasil, alajaamasid ühendava madalpinge kaabelliini F7 toitet. Planeeritavate kruntide arvestuslik võrguühendus on (2x) 3x63A, täpsem vajadus täpsustatakse hoonete projekteerimisfaasis.

Tänavamaale on planeeritud uus madalpingetrass olemasolevast madalpinge maakaablist väljavõttena kuni planeeritavate kruntideni, kuhu paigaldatakse jaotus- ja liitumiskilbid mõlema planeeritava krundi jaoks.

Trassi rajamiseks on vaja seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks min 2m trassi teljest mõlemale poole. Planeeritavad jaotus- ja liitumiskilbid asuvad 5m Jälgimäe tee 17 kinnistu piirist seespool servituudiala piiril ning planeeritud piirdeaia kõrval. Täpsem kilpide asukoht täpsustatakse projekteerimise faasis.

5.6. SIDEVARUSTUS

Vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26785631 12.07.2016.a. Planeeritavate kruntide sidevarustus lahendatakse Jälgimäe teel (11340 Tallinn-Saku-Laagri tee) asuva Teliale kuuluva sidekaevu nr 16843 baasil.

Sidekanalisatsioonitrass rajatakse Jälgimäe teel (11340 Tallinn-Saku-Laagri tee) alates sidekaevust nr 16843 Jälgimäe tee 15 kinnistule, trass kulgeb piki kinnistu piiri ca 1m piirist seespool, lahendus on kooskõlastatud Jälgimäe tee 15 kinnistu omanikuga. Planeeritav sidetrass siseneb Jälgimäe tee 17 kinnistule loodenurgast, kus trassikoridor jaguneb kaheks ning planeeritakse üks individuaalne sidekanalisatsiooni sisend mõlemale planeeritavale krundile. Planeeritava sidetrassi pikkus Jälgimäe tee 15 kinnistul on 102jm. Täpsem trassi kulgemine täpsustatakse projekteerimise faasis.

6. KESKKONNAKAITSE

Krundile on planeeritud lao- ja tootmishooned koos tootmistegevusega, planeeritava tegevusega ei kaasne keskkonnale ohtlikke jäätmete või muude tagajärgede teket. Toodetakse puhastus-, desinfektsiooni- ja kosmeetikavahendeid.

Planeeritavate hoonete katustelt tulev sajuvesi immutatakse võimalusel omal krundil haljasalale või juhitakse olemasolevasse sajuveekollektorisse Tännasilma teel ning asfaltpindadelt kogunev sajuvesi kogutakse restkaevudesse ja juhitakse läbi liiva- ja õlipüüduuri olemasolevasse sajuveekollektorisse Tännasilma teel.

Krundil tekkivad jäätmed paigutatakse planeeritavatesse sorteeritud jäätmete konteineritesse, mille kohta sõlmitakse jäätmeveoleping.

Negatiivseid keskkonnamõjusid ei ole detailplaneeringu realiseerimisel oodata. Ehitusstaadiumis ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel vastutab Ehituse Töövõtja vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadustele ja nõuetele ning Tellija poolt esitatud juhistele.

Töövõtjale ja alltöövõtjale on rangelt keelatud mätta ehitusjäätmeid või neid põletada.

Väljakaevatav haljastuseks sobiv pinnas planeeritakse maaomaniku ja tellijaga kokkuleppel samal kinnistul, haljastamiseks mittesobiv pinnas utiliseeritakse vastavalt jäätmekäitluse nõuetele.

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

7. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tuleohutusabinõude projekteerimisel on võetud aluseks Majandus- ja Taristuministeeriumi määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 02.06.2015), Eesti standardid EVS 812-4:2011 Ehitiste tuleohutus: tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus, EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus, EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus: ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass (tuleohutusklass) on TP3.

Detailplaneeringu põhijoonisel on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenormidega. Juhul kui ehitusala liidetakse ning rajatakse üks suurem hoone, tagada nõutavad kujad naaberhoonetega vastavalt projekteeritavate hoonete funktsioonile ning arvestuslikule põlemiskoormusele.

Tuletõrjevee saab Jälgimäe teele (11340 Tallinn-Saku-Laagri teele) planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest, mis tagavad tuletõrjemeeskonna sisenemistee pikkuseks kuni 150m. Joonistele on märgitud tuletõrjehüdrantide 100m tegevusraadiused.

Tulekustutusvee norm piirkonnas on 15 l/s 3h jooksul, see on tagatud eraldi tuletõrjevee magistraalidega Tännasilma Tehnopargi territooriumil. Nimetatud vooluhulk (15 l/s 3h jooksul) lubab püstitada 1. tuleohuklassiga ehitist. Juhul kui ehitise tuleohuklassi suurendatakse, siis vajaliku tuletõrjevee vooluhulga tagamine täpsustatakse ja lahendatakse vajadusel täiendava mahutiga ehitusprojekti (Alus: EVS 812-6:2012+A1:2013).

Sisemine tulekustutus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

Tuletõrjetehnika juurdepääs krundile on hea, ligipääs on tagatud Tännasilma teelt.

Krundile uute hoonete ning piirdeaedade projekteerimisel tuleb arvestada tuletõrjetehnika juurdepääsu vajadusega rajatavatele hoonetele, võimalik on ka rajada reservsissepääsu värav planeeritava ala loodenurgast Jälgimäe teelt.

Planeeritavate kruntide hoonete katuseharja lubatud max kõrgus maapinnast on 13,0 m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 3.

Kujad naaberhooneteni tagatud üle 8m või vastavalt projekteeritavate hoonete tulepüsivusklassile.

Nõutav tuletõrje kustutusvee hulk täpsustatakse vajadusel täiendavalt ehitusprojekti staadiumis lähtuvalt hoonete kasutusotstarbest ning ladustatava materjali kogusest ja liigist.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

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

Vastavalt standardile vähendavad kuriteooriske piirkonnas:

- naabrivalve
- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid
- turvalukkudega turvauks
- kindla lukustusega garaaž
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid ja klaasid
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus, videovalve
- kinnistuisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile

