

**Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas**

**Trahteri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu 4 ja  
Pääsuvälja kinnistute ja lähiala  
detailplaneering**

**Töö nr:** 07B-2015

**Tellij:** Eesti Näituste AS

---

Tallinn, Pirita tee 28  
registrikood 10017313

Kontaktisik: Igor Pihela

**Koostaja:** Osaühing Studio Beeta

---

Metsanurga tee 29, Roobuka, Saku vald 75516  
Äriregister: 11211295 MTR: EEP000717

Kontaktisik: Tiina Kaas

Tel 58150759, e-post [arh@studiobeeta.ee](mailto:arh@studiobeeta.ee)

**märts 2017**

## **SISUKORD**

### **1. MENETLUSDOKUMENDID**

1. Saku Vallavolikogu otsus 10.06.2010 nr 60 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
3. Keskkonnaameti seisukoht KSH eelhinnangule;
4. Teade KSH mittealgatamisest;
5. Teade puudutatud isikutele detailplaneeringu algatamisest;
6. Teade algatamisest Harju Elus;
7. Teade algatamisest Saku Sõnumites;
8. Teade eskiislahenduse avalikust arutelust\_1;
9. Avaliku arutelu protokoll\_1;
10. Teade eskiislahenduse avalikust arutelust\_2;
11. Avaliku arutelu protokoll\_2;
12. Teade eskiislahenduse avalikust arutelust\_3;
13. Avaliku arutelu protokoll\_3

### **2. DETAILPLANEERING**

#### **SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANNE
2. OLEMASOLEV OLUKORD. SAKU VALLA ÜLDPLANEERING
  - 2.1. Olemasolev olukord
  - 2.2. Saku valla üldplaneering. Lähimbruse kirjeldus
3. PLANEERIMISLAHENDUS
  - 3.1. Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.
  - 3.2. Planeeritud krundid, ehitusõigus, üldised arhitektuurinõuded
  - 3.3. Keskkonnakaitseabinõud
  - 3.4. Liikluskorraldus ja parkimine
  - 3.5. Tehnovõrgud
  - 3.6. Tuleohutus
  - 3.7. Piirangud, servituudivajadus
  - 3.8. Kuritegevuse ennetamine

#### **JOONISED**

1. Asukohaskeem
2. Väljavõte Saku valla üldplaneeringust. Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanek
3. Tugiplaan M1:2000
4. Põhijoonis M1:1000
5. Koondvõrgud M1:1000
6. Koondvõrgud 2 M1:1000
7. Vee ja kanalisatsiooni servituudid M1:1000
8. Väliste sideliinide skeem

### **3. LISAD**

---

1. Ekspert hinnang rohevõrgustiku koridori toimimise tingimuste tagamise kohta (koostaja OÜ Adepte Ekspert)
2. Eesti Näituste detailplaneeringu ristmiku läbilaskvusarvutus
3. Ettepanek pos. 15 moodustamiseks kinnistust Jõenurme 71801:001:1001
4. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
5. 3D visualiseering

## SELETUSKIRI

### SISUKORD

#### **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANNE**

#### **2. OLEMASOLEV OLUKORD. SAKU VALLA ÜLDPLANEERING**

- 2.1. Olemasolev olukord
- 2.2. Saku valla üldplaneering. Lähiumbruse kirjeldus.

#### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

- 3.1. Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.
- 3.2. Planeeritud krundid, ehitusõigus, üldised arhitektuurinõuded
- 3.3. Keskkonnakaitseabinõud
- 3.4. Liikluskorraldus ja parkimine
- 3.5. Tehnovõrgud
- 3.6. Tuleohutus
- 3.7. Piirangud, servituudivajadus
- 3.8. Kuritegevuse ennetamine

#### **4. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMINE**

- 4.1. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused
- 4.2. Detailplaneeringu realiseerimisega tekkivate võimalike kahjude hüvitamine

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANNE**

### **Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid:**

1. Saku Vallavolikogu 10. juuni 2010 otsus nr 60 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
2. Planeerimisseadus
3. Ehitusseadustik
4. Saku valla üldplaneering
5. Saku valla ehitusmäärus
6. Saku valla jäätmehoolduseeskiri
7. Jäätmeseadus
8. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused"
9. Sotsiaalministri 4. märtsi määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid
10. Ehitiste tuleohutuse Standard EVS 812-7:2008
11. Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine
12. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

1. Geodeetiline alusplaan: RM Grupp OÜ, töö nr G15-027
2. K –Projekt töö nr 11068 „Juurdepääsutee Lepatriinu detailplaneeringule“
3. Ekspert hinnang rohevõrgustiku koridori toimimise tingimuste tagamise kohta (koostaja OÜ Adepte Ekspert).

### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute jaotamine äri- ja tootmismaakruntideks ning tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine äri-, lao- ning tootmishoonete (ökoloogilise vähenõudliku tootmistevõimega) ehitamiseks.

### **Seos kõrgema astme planeeringutega**

Detailplaneering sisaldab Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneering muudab Saku valla üldplaneeringut kavandatud raudteekoridori laiuse, rohevõrgustiku ehitustingimuste ning tiheasustusala piiri osas.

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD. SAKU VALLA ÜLDPLANEERING**

### **2.1. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala paikneb Jälgimäe külas, Tallinn- Pärnu – Ikla, Tänassilma-Laagri tee ja Tallinn- Saku- Laagri maantee vahelisel alal.

Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

- Trahteri, 71801:001:0148, maatulundusmaa, 5.91 ha,
- Lepatriinu, 71801:001:0406, maatulundusmaa, 3.01 ha,
- Pärtla-Tõnu 4, 71801:001:0290, maatulundusmaa, 9.05 ha
- Pääsuvälja, 71801:001:0360, maatulundusmaa, 8.8 ha
- Jõenurme, 71801:001:1001, maatulundusmaa, 5150m<sup>2</sup>  
suurune osa (juurdepääsutee Tallinn-Saku-Laagri maanteelt)

Võrreldes detailplaneeringu algatamise otsuse juures oleva planeeritava ala skeemiga on planeeringu koostamisel ära jäetud endise Mihkli kinnistu osa, mis on tänaseks realiseerunud Juuliku-Tabasalu tee kinnistuna (71801:001:1001). Detailplaneeringu algatamise otsuse planeeritava ala skeemile on liidetud osaliselt Jõenurme kinnistu suurusega 5150m<sup>2</sup>.

Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ca 29 ha.

Planeeritav ala on hoonestamata, tasase reljefiga. Kinnistud on osaliselt kasutatavad haritava heinamaana ning osaliselt võsastumas. Põõsastikud (lepp, paju, toomingas) esinevad kinnistuid läbivate kuivenduskraavide kallastel ning valdavalt lepa enamusega puistud esinevad kinnistute keskosas kolme suurema grupina.

Kinnistute edelapiirile jääb Väana jõgi.

#### **Teed**

Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Saku-Laagri teelt olemasoleva ca 2 meetri laiuse kruusatee kaudu.

Riigimaantee 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ja 11420 Tänassilma-Laagri tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

#### **Tehnovõrgud**

Maa-ala läbivad kõrgepinge õhuliinid ja maakaabelliinid ning B-klassi gaasitorustik. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud puuduvad.

#### **Piirangud**

- Väana jõgi: kallasrada 4m  
veekaitsevöönd 10m  
ehituskeeluvöönd 50m,  
piiranguvöönd 100m
- Kraav: veekaitsevöönd 1m
- 11420 Tänassilma-Laagri tee teekaitsevöönd 30m
- 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee teekaitsevöönd 30m
- Paldiski-Saue-Männiku-Ülemiste perspektiivse raudtee koridor 220m
- rohekoridor K9
- L504/L505 Harku-Balti kaheahelaline elektriliin 330kV, kaitsevöönd 40m teljest

- L183/L184 Kiisa-Topi-Laagri kaheahealine elektriliin 110kV, kaitsevöönd 25m teljest
- L086 Kiisa-Harku elektriliin 110kV, kaitsevöönd 40m teljest (arvestades perspektiivset 220-330kV pinget)
- B- kategooria gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool torustikku on torustiku välimisest mõõtmest 1 meeter.

## **2.2. Saku valla üldplaneering. Lähiumbruse kirjeldus.**

Saku valla üldplaneeringuga on Trahteri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu ja Pääsuvälja kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks määratud osaliselt tootmismaa ja osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa, osaliselt määratud põllumaa ja loodusliku ala juhtotstarve.

Planeeritav ala paikneb logistiliselt väga heas asukohas - Jälgimäe külas, Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Tallinn-Saku-Laagri maantee vahelisel alal. Kinnistuid läbib perspektiivne raudteekoridor (Paldiski-Saue-Männiku-Ülemiste) paralleelselt Väana jõega kinnistute edelapiiril. Planeeringuala ümbritsevad äri- ja tootmismaad, maatulundusmaad ning transpordimaad. Planeeritavast alast põhjapool asub Tänassilma Tehnopark ja Tänassilma-Laagri tee vastasküljel Mihkli ja Paunamäe kinnistute detailplaneeringu kohased äri- ja tootmismaa krundid.

Väljavõtte Saku valla üldplaneeringust vt. *Joonis 2. Väljavõtte Saku valla üldplaneeringust. Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.*

## **3. PLANEERINGULAHENDUS**

### **3.1. Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.**

Saku valla üldplaneeringuga on Trahteri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu 4 ja Pääsuvälja kinnistute osale maakasutuse juhtotstarbeks määratud osaliselt tootmis- ja osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa, osaliselt määratud põllumaa ja loodusliku ala juhtotstarve.

Aluseks on võetud varem koostatud detailplaneering (Töö nr. 48-2009D, koostanud E-Service Projekt OÜ) ja selle menetluse käigus läbirääkimiste tulemusena erinevate osapoolte vahel välja töötatud lahendus. Samuti üldplaneeringuga (M1:5000) ette nähtud üldistavalt lai raudteekoridor (250m), mida täna lõikavad tegelikkuses eksisteerivad ja ehitatavad mitmed maanteed ja muud objektid. Detailplaneering on üldplaneeringut täpsustav (M1:500) ja täpsemalt maastikutingimusi järgiv etapp.

Detailplaneering muudab Saku valla üldplaneeringut kavandatud raudteekoridori laiuse, rohevõrgustiku ehitustingimuste ning tiheasustusala piiri osas.

Tootmis- ja ärihoonete maa-ala planeeritakse laiendada loodusliku ala arvelt nii, et osaliselt hõlmab see ka olemasolevat rohevõrgustiku koridori (visuaalne pilt ei muutu, hoonestust sellele alale ei planeerita). Samasse rohekoridori on/oli kavandatud ka perspektiivne raudtee koridor.

Lähtudes planeeritava ala võimalikult ratsionaalsest planeeringust ja hiljem hooldamata

maatükkidest on antud planeeringuga välja töötatud optimaalne maakasutuse lahendus, mis jätab puutumata raudteekoridori planeeritud laiusega 100m ja vaid riivamisi tungib üldplaneeringuga ettenähtud rohealasse. Kavandatav tegevus sobib lähiümbruskonda, sest enamus planeeritavast alast on Saku valla üldplaneeringuga määratud tootmis-, teenindus-, kaubandus- ja büroohoonete jaoks. Planeeritav arendus jätkab olemasolevat Tänassilma Tehnopargi arendust ning on jätkuks üle Pärnu maantee asuva Saue vallas Vanamõisa külas planeeritavale äri- ja tööstusparcile. Sellest lähtuvalt ei ole üldplaneeringut muutva toiminguga tegemist oluliste keskkonnamõjudega.

Seoses raudteekoridori vähendamisega planeeringu käigus tagatakse otstarbekam maakasutus ja võimaldatakse Saku valda uute töökohtade loomine, luues valla elanikele aktiivses elus osalemiseks täiendavaid kaasageid tingimusi. Vabariigi rahvastiku jätkuv koondumine Harjumaale ja eriti Tallinna on meie majandusmudeli paratamatu protsess ning uute töökohtade loomine tuleneb otseselt tänasest tööturu nõudest ja loogikast. Kasutamata ja hooldamata maa-ala väärtustatakse äri- ja tootmismaa maa-ala loomisega kahjustamata olemasolevaid tingimusi rohevõrgustiku koridoris. Säärane kompleksne lahendus tõstab piirkonna atraktiivsust ja võimaldab luua naabervaldade ees konkurentsieelised.

- Saku valla üldplaneeringus on paralleelselt Väana jõega Paldiski-Saue-Männiku-Ülemiste perspektiivne raudteekoridor laiusega 250m. Käesolevas töös on arvestatud 100m laiuse raudteekoridoriga
- Planeeringuga ei soovita muuta üldplaneeringu alusel määratud Väana jõe äärsel rohekoridori laiust, vaid muuta rohevõrgustiku 1.5ha suurusel alal ehitustingimusi uute hoonestusalade kavandamiseks. Planeeringu elluviimisel säilib rohekoridoris looduslike alade osatähtsus 88 %.
- Üldplaneeringuga määratud tiheasustusala piiri muudetakse vastavalt raudteekoridori vähendamisega.

Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanek vt. *Joonis 2. Väljavõte Saku valla üldplaneeringust. Saku valla üldplaneeringu muutmise ettepanek*

### **3.2. Planeeritud krundid, ehitusõigus, üldised arhitektuurinõuded**

Planeeringus nähakse ette maa-ala kruntideks jagamine ja sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast 9-ks äri-tootmismaa sihtotstarbega krundiks, millele määratakse ehitusõigus ja antakse krundi kasutamise tingimused, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning 3-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks planeeritavate (laiendatavate) teede rajamiseks.

<u>Pos.1</u>	Krundi planeeritud suurus	- 8710m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 3800m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 6000m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+47.00)

<u>Pos.2</u>	Krundi planeeritud suurus	- 12413m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 5600m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 6700m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+47.10)
<u>Pos.3</u>	Krundi planeeritud suurus	- 9945m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 3800m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 7500m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+47.20)
<u>Pos.4</u>	Krundi planeeritud suurus	- 14119m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 6300m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 9500m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+45.70)
<u>Pos.5</u>	Krundi planeeritud suurus	- 16518m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 6500m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 11500m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+45.35)
<u>Pos.6</u>	Krundi planeeritud suurus	- 9445m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 4000m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 6000m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+45.80)
<u>Pos.7</u>	Krundi planeeritud suurus	- 13867m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 6000m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 9000m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+46.30)
<u>Pos.8</u>	Krundi planeeritud suurus	- 15470m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 5000m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 10000m <sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast - 14m (abs.+45.80)

<u>Pos.9</u>	Krundi planeeritud suurus	- 14887m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 2
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 4000m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 8000m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+45.60)

Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus kruntide liitmiseks:

<u>2+3</u>	Krundi planeeritud suurus	- 22358m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 3
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 9400m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 14200m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+47.20)

<u>4+5</u>	Krundi planeeritud suurus	- 30637m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 3
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 12800m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 21000m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+45.55)

<u>6+7</u>	Krundi planeeritud suurus	- 23312m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 3
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 10000m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 15000m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+45.60)

<u>8+9</u>	Krundi planeeritud suurus	- 30357m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- ärimaa 50%, tootmismaa 50%
	Hoonete suurim lubatud arv	- 3
	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 9000m <sup>2</sup>
	Hoonete lubatud brutopind	- 18000m <sup>2</sup>
	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 14m (abs.+45.70)

Juhul kui krundid liidetakse, liidetakse ka automaatselt lubatud hoonestusalad (näidatud joonistel). Kruntide mitteliitmise korral on lubatud hoonestusala omavahelistest kinnistupiiridest 4 + 4m (tuleohutuskuja).

Kruntide pos.1...9 kasutamise tingimused ja arhitektuurinõuded:

- katuse kalle – 0...15°
- hoonete struktuur: selge, suurte tervikpindadega

- ühtne välisviimistlus kas puit, metall, klaas või kivi kombineeritud puidu, metalli ja klaasiga, samuti krohvitud pinnad
- konstruktsioonis on lubatud kasutada kivi, puitu, metalli, betooni.

#### Piirdeaiad

- lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +2.0 m). Soovitatav metall- või keevispaneel-võrkaed.

#### Haljastus

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Uue haljastuse rajamiseks on soovitatav koostada haljastusprojekt järgmises projekteerimise staadiumis. Ehitusprojekti koostamisel on võimalik ette näha täiendavat haljastust hoonestusest ja liiklusest vabale alale.

Pos.11	Krundi planeeritud suurus	- 300m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- tehnomaa 100%
	Ehitusõigus puurkaev-pumpla rajamiseks	
Pos.12	Krundi planeeritud suurus	- 139248m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- maatulundusmaa 100%
Pos.13	Planeeritud krunt uue juurdepääsutee rajamiseks	
	Krundi planeeritud suurus	- 12373m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- transpordimaa 100%
Pos.14	Planeeritud krunt uue juurdepääsutee rajamiseks	
	Krundi planeeritud suurus	- 5410m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- transpordimaa 100%
Pos.15	Planeeritud krunt olemasoleva Tallinn-Saku-Laagri maantee ristmiku laiendamiseks.	
	Krundi planeeritud suurus	- 5150m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- transpordimaa 100%
	Vastavalt kinnistu Jõenurme omaniku ja arendaja vahelisele kokkuleppele rajab arendaja kinnistule pos 15 muldkehandist müravalli Jõenurme kinnistu piiri äärde.	
Pos.16	Krundi planeeritud suurus	- 105150m <sup>2</sup>
	Krundi kasutamise sihtotstarbed	- maatulundusmaa 100%
	(Kinnistu Jõenurme jääv suurus)	

### **3.3. Keskkonnakaitseabinõud**

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, 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.

Saku Vallavolikogu otsuse põhjal, mille juurde kuulub Saku Vallavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõtjude eelhindang, ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus,

kestus ja sagedus ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet ja seega eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

### **Looduskaitse. Rohevõrgustik**

Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal.

Teadaolevalt ei asu alal loodus- või muinsuskaitselisi objekte, looduskaitsealaseid liike ega maardlaid.

Planeeritavad kinnistud piirnevad Vääna jõega. Vääna jõest tulenevad piirangud (kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m, piiranguvöönd 100 m) ulatuvad osaliselt planeeringualasse.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi ulatub planeeringualale rohevõrgustiku koridor.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tellitud eksperthinnang rohevõrgustiku koridori toimimise tingimuste tagamise kohta (koostaja OÜ Adepte Ekspert, lisa nr10).

Väljavõtte eksperthinnangust:

Käesoleva töö järelduseks on, et antud rohekoridori võib vähendada juhul kui järgitakse järgmisi tingimusi:

- Rohekoridori funktsiooni säilimiseks ei tohi antud rohekoridori laius vähendada väiksemaks kui 300 m. Kindlasti ei ole soovitatav ka edaspidi hoonestust ning infrastruktuuri elemente rajada Vääna jõe ehitus- ja piiranguvööndisse.
- Rohekoridori vähendamise kompenseerimiseks ning tekkiva äriala mõjude leevendamiseks on soovitatav kinnistute rohekoridori poolsesse külge kavandada kõrghaljastusega haljasriba (soovitatavalt mitmerindelise).
- Hoonestusalade ja jõe vaheline ala säilitada looduslikus seisundis. Antud alal võiks tõsta kõrghaljastuse osakaalu ehk ala võiks metsastada.
- Võimaluse korral säilitada maksimaalselt planeeringualal paiknevat kõrghaljastust."

Planeeringulahenduse koostamisel on võetud aluseks ekspertiisi poolt välja toodud tähelepanekud ning ettepanekud järgmiselt:

Käesolevas töös minimaalseks jõe ja kavandatava hoonestuse vaheliseks kauguseks on ca 200m (pos.9 kinnistu osas), valdavalt aga 300m. Selline lahendus jätab rohekoridori minimaalseks laiuseks mõlemal pool jõge kokku vähemalt 400m, valdavalt 600m, mis vastab üldplaneeringu kohase maakondliku väikese rohekoridori (K9) nõuetele. Seda juhul, kui ei realiseeru riikliku huvina Saku valla üldplaneeringus reserveeritud perspektiivne raudtee koridor.

### **Rohevööndisse jäävad planeeritud krundid**

Rohevööndisse jäävad planeeritavad krundid pos. 9 (ca 75% ulatuses) ja vähemal määral pos.8 (ca 20% ulatuses).

Arvestades eksperthinnangu soovitusi, on nimetatud kinnistute jõepoolsele osale ette nähtud kõrghaljastuse rajamise kohustus ning planeeringuga kavandatud tegevusest puutumatute alade ja olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine olemasoleval kujul.

### **Jäätmed ja jäätmekäitlus**

Vastavalt *Jäätmeseadusele* lasub krundi valdajal kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu litsentseeritud jäätmekäitlusfirma poolt. Planeeritava alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Saku*

valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **Pinnase ning põhja- ja pinnaveekaitse**

Planeeritav ala ei asu maaparandushoiualal.

Pinnase ning põhja- ja pinnaveekaitseks selgitatakse järgmises projekteerimise staadiumis (kui on selgunud konkreetne tootmis-äri tegevuse profiil) välja sadevete juhtimise vajadus läbi õli- ja liivapüüduuri.

### **Välisõhukaitse**

Tootmistegevuse arendusel peab müratase vastama Sotsiaalministri 4. märtsi määruse nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürateaseme 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 (müra, vibratsioon, õhusaaste).

## **3.4. Liikluskorraldus ja parkimine**

---

Juurdepäas 11340 Tallinn-Saku-Laagri teelt planeeringualale on kavandatud planeeritava ristmiku kaudu.

### **Riigitee ristmik**

Ristmiku lahendus on koostanud lähtudes Skepast & Puhkim OÜ poolt koostatud liiklusuuringust: „Trahteri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu 4, Pääsuvälja ala detailplaneering.“ Liiklusuuring.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (*EhS § 24 lg 2 p 2*).

Kõrvalmaantee 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ristmiku koos vastava osa kergliiklusteega selle juures kuni Tánassilma-Laagri ja Tallinn-Saku-Laagri tee ringristmikuni rahastab detailplaneeringuala arendaja.

### **Maantee kaitsevöönd**

Planeeritav krunt pos.1 paikneb osaliselt 11420 Tánassilma-Laagri tee kaitsevööndis, hoonestust tee kaitsevööndisse ei ole planeeritud.

Tallinn-Saku-Laagri tee 11340 tee kaitsevööndis planeeritavad kinnistud puuduvad ja hoonestust ei kavandata.

### **Nähtavuskaugus ristmikel**

Joonisel on näidatud juurdepääsutee nähtavuskolmurk. Nähtavus ringtee ristmikule on tagatud. Nähtavuskolmnurka võib istutada madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0.4m.

### **Liiklussagedus**

Riigimaantee 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee liiklussagedus oli 5002 autot/ööp.(Maanteeameti 2014.a loendusaruande andmetel). Detailplaneeringuga on kavandatud 9 äri-tootmismaa sihtotstarbega krunti, planeeringu elluviimisel on prognoositav liiklussageduse kasv kuni 200 autot/ööp, millest ca 40% on arvestatud veoautoliiklusega. Kui realiseeritakse Juuliku 2-tasapinnaline liiklussõlm ja likvideeritakse tänane fooridega ristmik Tallinna ringtee ja Tallinn-Saku-Laagri riigitee ristumiskohal, langeb eeldatav liiklussagedus käsitletav Tallinn-

Saku-Laagri teelõigul ca 450 a/ööp. Arvestades liikluse kasvu võib eeldada, et liiklussagedus kasvab tasemele ca 600 a/ööp aastaks 2025.

#### Müravall - visuaalne ekraan

Kinnistule pos.15 rajatav müravall tuleneb kinnistute omanikevahelisest kokkuleppest.

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.

#### Sademeveed

Sademevett ei juhita riigimaantee teemaal asuvatesse kraavidesse.

#### Planeeritavad teed

Planeeritavale alale on projekteeritud lihtne ja selge tänavavõrk teemaa laiustega 24m ja 18m, pöörderaadiustega 15m. Laiem tänava maa-ala tuleneb olemasolevatest magistraalsetest tehnotrassidest. Mõlemad tänavad lõpevad ümberpööramise platsidega, andes vajadusel perspektiivis tänavavõrgustiku jätkamise võimaluse. Tänavatele on ette nähtud kergliiklusteed laiusega 2m. Teed on planeeritud ilma äärekivideta nn. maantee-tüüpi tagamaks sademevete takistusteta valgumise pinnasesse ja kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisel järgmises projekteerimise etapis lahendatakse teedele vajalikud rist- ja pikikalded. Looduslik planeeritava ala kalle on kirde-edelasuunaline. Sademeveed juhitakse Vääna jõkke.

#### Parkimine

Parkimine on lahendatud oma krundil. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

Planeeringuga on ette nähtud 1 parkimiskoht/250m<sup>2</sup> brutopinna kohta.

Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoonete ehitusprojekti koostamisel konkreetse ehitusmahu väljaselgitamisel.

#### Parkimiskohtade arv kinnistul:

Pos.1 24 kohta

Pos.2 27 kohta

Pos.3 30 kohta

Pos.4 40 kohta

Pos.5 47 kohta

Pos.6 24 kohta

Pos.7 36 kohta

Pos.8 40 kohta

Pos.9 32 kohta

Pos.11 1 koht

#### Liidetavate kinnistute parkimiskohtade arv:

Pos.2+3 57 kohta

Pos.4+5 87 kohta

Pos.6+7 60 kohta

Pos.8+9 72 kohta

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks.

Kõik arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

- kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik
- Riigitee ristumiskoha projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

## **3.5. Tehnovõrgud**

### **3.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Detailplaneeringualal kinnistutel Traheri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu 4 ja Pääsuvälja puudub AS Saku Maja omandis olev ja/ või hallatav ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonitorustik. Lähimad AS Saku Maja poolt hallatavad veetorustikud asuvad Tánassilma tehнопargis kinnistu Tánassilma tee 13 juures (veetoru d110).

#### **Veevarustus**

Detailplaneeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavuses AS Saku Maja väljastatud tehnilistele tingimustele nr.ET-8913 17.02.2016.a. ja Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2014-2026.

Lähim AS Saku Maja poolt hallatav veetorustik asub - ja kanalisatsioonitorustikud asuvad Tánassilma tehнопargis kinnistu Tánassilma tee 13, Tánassilma küla juures (veetoru d110). Perspektiivselt on detailplaneeringuala ette nähtud lähima veetorustik (vt. tehniliste tingimuste Lisa 2), mis on planeeritud Tánassilma tehнопargis asuva puurkaevpumppla (PK-17770) ja Jälgimäe külas asuva puurkaevpumppla Lepiku (PK-20672) veetorustike ühendamiseks, et tagada piirkonnas hea veeteenuse kvaliteet.

Tánassilma puurkaev-pumppla tuleb detailplaneeringuga ringistada Lepiku puurkaevuga. Eramaid läbivatele torustikele tuleb näidata servituudid ja need maaomanikega kooskõlastada.

Planeeritav veetarve: 220 m<sup>3</sup>/kuus; 8 m<sup>3</sup>/d.

Perspektiivselt on detailplaneeringuala veevarustus võimalik lahendada nii Tánassilma Tehнопargis asuva Tánassilma I puurkaevu, kui ka Lepiku puurkaevu baasil.

Perspektiivse ringistatud veevarustuse väljaehitamiseni on detailplaneeringu ala veevarustuse lahenduseks planeeritud rajada puurkaev eraldi kinnistule, 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndisse.

Planeeritava puurkaevu rajamiseks koostada järgnevas projekteerimise staadiumis ehitusprojekt.

Kaevu projekteerimisel 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndisse tuleb arvestada vahekaugusi mistahes kaevuelemendi, (siia alla kuuluvad ka puurmasinad jne.) ja õhuliini äärmise juhtme ning mistahes mastielemendi vahel.

Peab olema tagatud puhasvahe õhuliini äärmise juhtme projektsioonist ja mistahes mastielemendist vähemalt:

110kV liinidel 6m

330kV liinidel 10m

Samuti tuleb lisaks arvestada veel juhtmete võimalikku kõrvalekallet + 2m.

Kaevuprojekt kooskõlastada Elering AS-iga.

Detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutele välja ehitade veeühendus planeeritud tänavatorustikult liitumispunktideks oleva maakraaniga kinnistu piiril.

Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada PE PN10 plastsurvetorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkkaabliga.

Torustike ühendused kinnistutele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus. Veetorustikule tagada normidekohased vahekaugused, säilitades võimalikult olemasolevat kõrghaljastust.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Perspektiivselt ühendatakse veevarustuse ühisveevärgitorustikud Tánassilma I puurkaevu, kui ka Lepiku puurkaevu baasil ringistatud ühisveevärgitorustikega.

### **Tulekustusvesi**

Planeeritavate kinnistute tuletõrjevee vajaduse 20l/s katmiseks on tänava ühisveevärgitorustikele planeeritud paigaldada hüdrandid, millised tagavad vajaliku tuletõrjevee vajaduse perspektiivse ühisveevärgitorustike ringistamise korral. Veevõtu hüdrandid paigaldada tänava maa-alasse.

Kuni perspektiivse ühisveevärgitorustike ringistamiseni rajada kinnistutele ajutised tuletõrjevee mahutid.

Tuletõrjevee vajaduse korral 20l/s 3 tunni jooksul on vajalik tuletõrjevee mahuti maht 216 m<sup>3</sup>. Tuletõrjevee mahutid rajada kinnistute hoonestusprojektide mahus nõuetekohase juurdepääsuga ja kaugusega hoonetest. Veevõtu hüdrant paigaldada tänava maa-alasse.

Hoonestusprojekti koostamise mahus täpsustada vajalik tuletõrjevee vajadus koos tuletõrjevee mahutite mahuga.

### **Reovee kanalisatsioon**

Detailplaneeringualal puudub AS Saku Maja omandis olev ja/ või hallatav kanalisatsioonitorustik.

Lähimad AS Saku Maja poolt hallatavad isevoolsed kanalisatsioonitorustikud asuvad Tánassilma tehnopargis kinnistu Tánassilma tee 13 juures (reoveekanalisatsioon d160).

Orienteeruv detailplaneeringuala reovee vooluhulk: 220 m<sup>3</sup>/kuus; 8 m<sup>3</sup>/d.

Vastavalt AS Saku Maja tehniliste tingimuste täpsustusele 27.10.2016 on planeeringuala reovete ärajuhtimine võimalik Tánassilma külas paikneva Fazeri reoveepumpla baasil, milline paikneb Jälgimäe tee 13 kõrval.

Detailplaneeringuala reovete ärajuhtimiseks on planeeritud reovee pumpla ehitamine planeeringuala tee maa-alale koos survetorustiku rajamisega kuni Fazeri reoveepumplani, milline oleks liitumispunktiks ühiskanalisatsioonini. Reovee pumpla ja survetorustiku täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamise tööde mahus.

Ühiskanalisatsiooni tänavatorustike rajada De160 PVC SN8 torudest kuni plastist reoveepumplani. Olmereovee kanalisatsioon plasttorudest paigaldada kaldega 0.007 reoveepumpla suunas.

Kinnistusisesed torustikud ühendada tänavatorustikuga läbi liitumiskaevude De400/315 kinnistu piiril.

Reovee survetorustik rajada PE torudest vastavuses kehtivatele normidele.

Reovee pumpla tehniline lahendus ja survetorustiku täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamise tööde mahus.

### **Sademeveed**

Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt.

Planeeringualal on olemasolev põlludrenaaž. Kuna olemasolev drenaaž hävineb ehitustööde käigus, siis on oht, et liigniiskuse tõttu võib kinnistutel tekkida probleeme sademevee immutamiseega. Seetõttu on antud kinnistutele ka sademeveeühendused.

Kinnistute sademevesi on ette nähtud juhtida planeeringuala läbivatesse kraavidesse. Sademevee juhtimisel kinnistul paiknevatesse kraavidesse, tuleb taotleda Keskkonnametist vee erikasutusluba. Kinnistud, mis külgnevad otseselt kraaviga, on sademeveeühendus planeeritud otse kraavi. Kinnistutele, mille piirid ei külgne kraavidena, on ette nähtud sademevesi juhtida mööda teemaa-alale rajatava sademeveetorustikku lähimasse kraavi. Planeeringualal on kaks kuivenduskraavi, mis on ette nähtud puhastada ning vajadusel süvendada.

Olemasolevad дренаažitorustiku magistraalliinid, mis on ühendatud planeeringualal olevasse kraavi, on ette nähtud ühendada nii et kõrvalalade põlludrenaazil oleks väljavool kraavi planeeringuala väliselt.

Planeeringuala põhjaosa kinnistute ees teemaa-alal olev kraav on planeeritud paigaldada torusse. Antud sademeveetorustikku ühendatakse ka lähimate kinnistute kanaliseeritav sademevesi.

Sademeveed on planeeritud kinnistute tehispindadelt koguda liivapesadega varustatud restkaevudesse ja juhtida isevoolse sademevee kanalisatsiooni tänavatorustiku kaudu eelvooluks olevatesse kraavidesse.

Kinnistute sademeveetorustiku ühendamisel kraaviga on ette nähtud paigaldada kinnistu sademeveetorustikule paisutustõkkeklapp. Paisutustõkkeklapid on ette nähtud paigaldada ka ümber ühendatavatele kõrvalkinnistu drenaažitorustikule.

Planeeringuala sõiduteed on planeeritud äärekivideta ning teemaa-ala sademevesi immutatakse.

Sademeveetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja –kaevudest.

Sademevee kanalisatsiooni liitumispunktid – kontrollkaevud - on ette nähtu kinnistu piirist 0,5...1 m väljapoole liituvat kinnistu tänavapoolset piiri (tänavaa-ala).

Kinnistuid läbivatele ning ka teemaa-alale planeeritud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikele tuleb ette näha servituutide alad (kaitsevööndi ulatuses).

#### Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- järgmises projekteerimise staadiumis (kui on selgunud konkreetne tootmis-äri tegevuse profiil) selgitatakse välja sademevee juhtimise vajadus läbi õli- ja liivapüüduuri.

### **3.5.2. Gaasivarustus**

Detailplaneeringuaprojekti gaasivarustuse osa on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi kehtivate normide ja eeskirjadega, Adven Eesti AS tehniliste tingimustega 31.12.2015..

Detailplaneeringuala gaasivarustus on planeeritud lahendada olemasoleva B-kategooria gaasijaotustorustikult kuni moodustatavate kinnistute piirideni järgmiselt:

- moodustatavate kinnistute nr. 1, 2, 3 ja 7 jaoks on planeeritud gaasitorustiku väljavõtted olemasolevast gaasitorustikust kuni moodustatavate kinnistute piirideni

- moodustatavate kinnistute nr. 4,5,6,8 ja 9 jaoks on planeeritud harugaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Pärtla-Tõnu kinnistult pikki moodustavat transpordimaa kinnistut nr. 12 koos gaasitorustiku väljavõtetega kuni kinnistute piirideni.

Ühenduse teostusviis olemasoleva B-kategooria torustikuga elekterkeevisuursadulaga toru pealt.

Moodustavate kinnistute piiri äärde tänavaa-ala mitteasfalteeritud alale paigaldada liitumispunktid maakraaniga kape all vahekaugusega teistest liitumispunktidest 2m. Planeeritavale gaasitorustikule näha ette servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale

poole torustiku keskteljest. Kinnistute muude rajatiste ja haljastuse planeerimisel arvestada gaasitorustiku kaitsevööndi piirangutega  
Projekteeritud torustiku tüüp – B-kategooria, maa-alune, plasttorustik ISO 4437 PEH 100, SDR11.

Projekteeritud välisgaasitorustik paigaldada olemasolevatest ja paigaldatavatest kommunikatsioonidest vahekaugusele vastavuses EVS843:2003.

Välisgaasitorustiku kaitsetsoon 1m torustikust mõlemale poole.

Rajamissügavus 1m toru peale, kaeviku minimaalne laius 0,5m, altagasitäide tihendatud liiv. Kaevetööd teostada vastavalt normidele, tagades ehituspersonali ja üldsuse turvalisuse, kooskõlastades eelnevalt tööde teostamise aja ja tingimused kinnistu omanikuga.

Gaasitorustik paigaldada 15cm paksusele tihendatud liivalusele, võttes vajadusel tarvitusele abinõud liivaluse püsimiseks olemasolevas pinnases. Plasttorude peale kinnitada isoleeritud kontrollkaabel, mille otsad tuua klemmotsikutega välja sulgeseaqdmete kapede alla.. Gaasitorustikust 0,4m kõrgemale paigaldada plastist kollane märkelint.

Järgnevates projekteerimise staadiumites Tellijal sõlmida liitumisleping koos vajalike lähteandmetega Adven Eesti AS tööprojekti koostamiseks..

### **3.5.3. Elektri- ja sidevarustus. Tee- ja territooriumi valgustus**

#### **Üldist**

Traheri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu 4 ja Pääsuvälja kinnistute detailplaneering Jälgimäe külas, Saku vallas, muudab kinnistute senist sihtotstarvet, krundib ümber olemasolevad kinnistud, ning moodustab planeeritava alal 9 äri-ja tootmisiseloomuga krunti.

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osaühing Elektrilevi(edaspidi Elektrilevi) tehniliste tingimustega nr 235939; 25.11.2015.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades aktsiaselt Eesti Telekom (uus ärinimi AS Telia Eesti) tehniliste tingimustega nr 25507558; 15.11.2015.

#### **Arvutuslik elektri koormus**

Arvutusliku elektri koormuse määramisel, on äri-ja tootmisiseloomuga kruntide puhul lähtutud suurimast lubatud brutopinnast ja erikoormusnormist 0,02 kW/m<sup>2</sup>. Pumplate arvutuslik elektri koormus, on saadud detailplaneeringu VK osa projekti tegijalt.

Platsipealsed teed valgustatakse, lähtudes koormusnormist 7 kW/km. Arvutustulemused on toodud tabelis ET1

**Tabel ET1. Elektri koormused**

Jrk nr	Nimetus	Sihtotstarve Ja selle osa	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1	Äri-ja tootmiskrunt nr1	Ä50/T50	m <sup>2</sup>	6188	124	
2	sama, nr 2	sama	m <sup>2</sup>	5890	118	
3	sama, nr 3	sama	m <sup>2</sup>	4932	99	
4	sama, nr 4	sama	m <sup>2</sup>	7212	144	

5	sama, nr 5	sama	m2	8260	165	
6	sama, nr 6	sama	m2	4771	95	
7	sama, nr 7	sama	m2	7094	142	
8	sama, nr 8	sama	m2	7735	155	
9	sama, nr 9	sama	m2	7443	149	
10	reovee pumpla		obj.	1	30	
11	veepumpla		obj.	1	10	
12	teevalgustus		km	0,9	6,3	
13	kokku arv. eriaegsusega				1000	2x(3x850)

### **Elektrivarustuse süsteem**

Planeeritaval alal olemasolevad tarbijad puuduvad, kuid ala läbivad Elektrilevi 10kV kaabelliinid ja Eleringi 110 kV ja 330 kV õhuliinid.

Planeeritava ala tarbijate elektrivarustuseks, ehitatakse trafoalajaam, toitega Topi 110/10 kV alajaama 10 kV kaabelliinilt nr 25124.

Trafoalajaam, ehitatakse kahetrafose komplektalajaamana, trafodega kuni 1600 kVA talle reserveeritud äri-tootmismaa krundile nr 8. Trafoalajaama ehituse õiguslik alus-Isikliku Kasutusõiguse Leping- ala arendaja, või maaomaniku ja Elektrilevi vahel.

Trafoalajaama välisperimeetri ümber, on 2 m laiune servituudivajadusega ala. Kogu alajaama servituudivajadusega maaala on ligikaudu 70 m<sup>2</sup>.

Tarbijaid toitvad madalpingeliinid (0,4 kV) ehitatakse kõik maakaabelliinidena. Äri-ja tootmisfunktsiooniga kruntide toitekaablid lõpetatakse jaotus-ja liitumiskilpidega (JK+LK) kinnistute piiril, tee maaalal. Kanalisatsiooni pumpla ja teevalgustuse ühendamiseks, paigaldatakse ainult liitumiskilbid (LK).

Planeeritavat ala läbiva 330 kV õhuliini kaitsetsoon on 40m kummalegi poole liini teljest; 110 kV õhuliinide korral aga 25m kummalegi poole liini teljest. Nimetatud õhuliinide kaitsevööndid, on talumiskohustusega alad võrgu valdaja kasuks. Igasugune ehitustegevus liinide kaitsetsoonis, tuleb kooskõlastada võrgu valdajaga.

Kavandatud äri-ja tootmisfunktsiooniga krundi nr 8 läbib krundi nr 7 0,4 kV elektritoiteliin, olles servituudivajadusega ala võrgu valdaja kasuks, servituudiala kogulaiusega 2,5 m.

Ehitusprojekti, tuleb täpsustada elektrikoormusi ja taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevilt.

### **Teevalgustus**

Kavandatud teed valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse reeglina LED-moodu-liga valgusteid, millised paigaldatakse 10m kõrgustele terasmastidele.

Teevalgustuse juhtimiseks, paigaldatakse teevalgustuskapp, milline saab toite paigaldatavast liitumiskilbist.

Kõik teevalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena, toitega teevalgustuskapist.

Teevalgustus projekteeritakse koos teega ja ehitatakse välja ala arendaja rahaliste vahenditega.

Teevalgustuse juhtimine, peab olema paindlik, st tuleb arvestada kinnistute omanike nõuetega.

Teevalgustuse hooldamiseks, tuleb sõlmida Hooldus-leping firmaga, kes omab vastavat

registreeringut.

### **Sidevarustus**

Kavandatud 9 äri-ja tootmisfunktsiooniga krundi arvutulik telekommunikatsiooni abonentide arv on 54 (täpsustub Ehitusprojekti).

Telekommunikatsiooni abonendi all, on mõeldud, kas telefoni-, andmeside(Internet), või nende ühisliini.

Tänapäeva äritegevus, pole mõeldav, ilma kiire Internetiühenduseta. Kiiret Interneti-ühendust, on võimalik tagada reeglina fiiberoptilise kaabliga. Kavandatav fiiberopti-line kaabel, paigaldatakse sidekanalisatsiooni, alates ühenduspunktist kuni kinnistu-teni. Ühenduspunktiks, on sidekaev nr 17078, milline asub kinnistu Pärnu mnt 555 (Peoleo Hotell) taga.

Kavandatud telekommunikatsiooni ühendusliin läbib moodustatud äri-ja tootmiskrunti Nr 1, mis on servituudi vajadusega ala ( laiusega 2,5m) võrgu valdaja kasuks.

Iga äri- ja tootmisfunktsiooniga kinnistule, rajatakse individuaalne sisend tee maaala-le rajatavalt magistraaltrassilt. Äri-ja tootmiskinnistute krundipealsed sideliinid ehitab krundi omanik.

Sideliinid (sidekanalisatsiooni) teede maaalal kuni moodustatavate kruntide piirini ja kuni ühenduspunktini, rajatakse ala arendaja rahaliste vahenditega.

Sidekaabli rajatavasse magistraalsidekanalisatsiooni, paigaldab Telia Eesti, peale liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist.

Ehitusprojekti, on vaja täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eestilt.

## **3.6. Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud

*Majandus- ja Taristuministeeriumi 02.06.2015 määrusega nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded".*

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud naaberhoonetest minimaalselt 10 m kaugusele. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeringuga on ette nähtud madalaimaks tulepüsivusklassiks TP3.

Hooned peavad vastama

*EVS 812-4:2011*

nõuetele: *Ehitiste tuleohutus. Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.*

Tuletõrjehüdrovarustuse planeerimisel on aluseks

*EVS 812-6:2012*

*"Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje hüdrovarustus".*

Tuletõrjehüdrovarustuse mahutite rajamisel peavad need vastama *EVS 812-6:2012 + AI:2013* nõuetele.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema rajatud min. 3.5m laiune juurdesõidutee.

Alus:

*EVS 812-7:2008/AC:2011 p15*

Tulekustutusvesi vt. p3.5.1.

Tulekustutusvesi saadakse vastavalt

*EVS 812-6:2012+AI:2013*

Vajalik tuletõrjehüdrovarustuse vooluhulk vastavalt

*EVS 812-6:2012+AI:2013*

Alus:

*EVS 812-6:2012+AI:2013*

### **3.7. Piirangud, servituudivajadused**

#### **Vääna jõgi**

- kallasrada 4m (*Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38*)
- veekaitsevöönd 10m (*Veeseadus §29*)
- ehituskeeluvöönd 50m (*Looduskaitseadus §38*)
- piiranguvöönd 100m (*Looduskaitseadus §37*)

#### **Kraavide veekaitsevöönd**

- kraavi veekaitsevöönd 1m. *Veeseadus §29 lg 3.*
- vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile ja maaparandussüsteemide kaardile puuduvad planeeritava alal olevatel kraavidel ehituskeeluvööndid.

#### **Teekaitsevöönd**

Riigimaanteede 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ja 11420 Tännassilma-Laagri tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

*Ehitusseadustik § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd*

*Ehitusseadustik § 72 Tegevus teel ja tee kaitsevööndis*

#### **Elektripaigaldiste kaitsevöönd**

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:
  - kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit
  - 1 kuni 35 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit
  - 1 kuni 35 kV pingega liinide korral 10 meetrit
  - 35 (kaasa arvatud) -110 kV pingega liinide korral 25 meetrit
  - 220-330 kV pingega liinide korral 40 meetrit
- Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist maapinnal.
- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### **Gaasipaigaldise kaitsevöönd**

B- kategooria gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool torustikku on torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

### **Servituudivajadused**

Vastavalt AS Saku Maja tehnilistele tingimustele on kõikidele planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassidele ette nähtud servituutide vajadus AS Saku Maja kasuks. Elektrilevi OÜ ja Telia Eesti AS ei ole oma tehnilistes tingimustes esitanud nõuet vastavatele trassidele servituutide seadmiseks. Edaspidisel vajadusel on võimalus selleks olemas.

Juurdepääsuks planeeritavale kinnistule on kinnistu Jõenurme (71801:001:1001) omanik sõlminud notariaalse eellepingu uue kinnistu moodustamiseks (vt. Põhijoonis pos.15) ja selle üleandmiseks ostu-müügi tehinguna käesoleva arenduse arendajale. Uus kinnistu moodustatakse Jõenurme kinnistu arvelt suurusega 5150m<sup>2</sup>. Moodustatava kinnistu sihtotstarbeks on transpordimaa.

### **3.8. Kuritegevuse ennetamine**

Planeerimisel on lähtutud järgmistest kuritegevust ennetavatest meetmetest, mis on valitud *Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine* kirjeldatud soovitustest.

Turvalisuse tagamiseks peavad teed ja platsid olema hästi valgustatud, krundisisene välisvalgustus lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumides.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb soovitatavalt arvestada järgmisi nõudeid:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine;
- vandalismikindlad konstruktsioonid, turvauksed, turvalukud, sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- süttimatud prügianumad;
- piiratud ligipääs.

## **4. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMINE**

### **4.1. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehituslubade taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb planeeringu elluviimiseks teostada esimeses järjekorras järgmised toimingud:

- katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- planeeringujärgsete teede ja tehnovõrkude projektide koostamine (v.a. piirkonna perspektiivne veevarustuse lahendus) ning nendele ehituslubade hankimine.
- vajalike servituutide seadmine;
- planeeringujärgsete teede ja tehnovõrkude välja ehitamine (v.a. piirkonna perspektiivne veevarustuse lahendus), nendele kasutuslubade hankimine ning tasuta üleandmine tulevastele võrguvaldajatele.

Vaid peale eelpool kirjeldatud tööde lõplikku teostamist on võimalik jätkata järgmiste toimingutega:

- tehnovõrkudega liitumislepingute sõlmimine;
- hoonestusprojektide koostamine;
- ehituslubade taotlemine hoonetele;
- hoonete vastuvõtmine

## **4.2. Detailplaneeringu realiseerimisega tekkivate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitada naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi.

Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.