

Töö koostajad:

..... **Siiri Koot**, arhitekt EAL

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

..... **Margus Koot**, arhitekt EAL,

Volitatud arhitekt 7

- Planeerimislahendus
- Maakasutus

KONSULTANDID:

- **Kaarel Roopalu**, insener
OÜ MIRANDUS

Elektrivarustuse lahendus

Sidevarustuse lahendus

- **Erni Metsal**, insener
FIE

Vee- ja kanalisatsiooni-

varustuse lahendus

- **Sulev Sannik**, teedeinsener
Liikluslahendus OÜ

Liiklusuuringud

SELETUSKIRI

Sisukord

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID	3
Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	3
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
OLEV OLUKORD	4
Üldandmed	4
Geodeesia.....	5
Hoonestus	5
Haljastus ja maaparandus	5
Tänavad ja liiklus	5
Looduskaitse ja muinsuskaitse	5
PLANEERIMISLAHENDUS	6
Kontaktvööndi analüüs	6
Planeeringu põhimõtted	7
Maakasutus ja ehitusõigus	8
Seos kõrgema taseme - ja varem kehtestatud planeeringuga	11
Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine	12
Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	16
Elektri- ja sidevarustus	19
Küttevarustus.....	22
Haljastus ja keskkonnatingimused.....	22
Rajatised ja inventar.....	22
Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus.....	23
Tuleohutus	23
Radoonirisk	24
Planeeringuala kruntide moodustamine.....	25
Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	27
Fotod planeeritavast alast	28

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise alused

- Saku Vallavolikogu 21.04.2016 otsus nr 38 Saku vallas Tõdva külas asuvate Tootmise, Matsu, Katkuoja, Katkuoja, Rukkimäe, Palgi, Kontori maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta;
- Lisa 1 Saku Vallavolikogu 21.04.2016 otsusele nr 38 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“;
- Lisa 2 Saku Vallavolikogu 21.04.2016 otsusele nr 38 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonnas Saku vallas Tõdva külas Tootmise, Matsu, Katkuoja, Katkuoja, Rukkimäe, Palgi, Kontori maaüksustel ja lähialal;
- Planeerimisseadus;

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Tõdva küla Tootmise, Matsu, Katkuoja, Katkuoja, Rukkimäe, Palgi, Kontori maaüksuste ja lähiala kruntideks jaotamine, hoonestusalade ning ehitusõiguste määramine lisaks olemasolevatele ehitistele tootmis-, lao- ja ärihoonete ehitamiseks..
- Kruntide sihtotstarbe määramine;
- Kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest looduslikest eeldustest ja väärtustest;
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise lahendamine;
- Tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Saku Valla üldplaneering kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 09.04.2009 nr 22
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas, vastu võetud Saku Vallavolikogu Määrus 18. 05. 2017.a. nr.3
- Lähiumbruses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud Saku Vallavolikogu otsusega 18.10.2012 nr 14
- Saku valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri
- Saku valla heakorraeeskiri
- Saku valla jäätmekava 2013-2017
- Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2029, vastu võetud Saku Vallavolikogu Määrus 20. 04. 2017.a. nr.2

- Maanteeameti seisukohad käesoleva detailplaneeringu koostamiseks 17.03.16 nr 15-2/16-00032/142
- Keskkonnaministeeriumi käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtade ettepanekud 09.03.2016 nr 76-15/16/1630-2
- Keskkonnaameti ettepanekud käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadele 18.03.2016 nr 6-2/16/2476-3
- Põllumajandusameti ettepanekud käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadele 26.02.2016 nr 14-18/337-1
- Tervisesameti ettepanekud käesoleva detailplaneeringu lähteseisukohtadele 14.03.2016 nr 9.3-1/1328
- Päästeameti Põhja Päästkeskuse kiri 15.03.2016
- Sweco Projekt AS töö (nr.10420-0005 köide 06) „Maanteede nr11240 Tõdva-Hageri ja nr11342 Saku-Tõdva remondi ja kergliiklusteede ehituse tehnilised projektid. (Tellija Põhja Regionaalne Maanteeamet 2010.a.)
- Liikluslahendus OÜ töö (nr 0118/01) „Saku vallas Tõdva külas asuvate Tootmise, Matsu, Katkuoja, Katkuoja, Rukkimäe, Palgi, Kontori maaüksuste ja lähiala detailplaneering-Liiklusuuringud“
- Keskkonnaministeeriumi 2003.a välja antud trükis „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“;
- Siseministeeriumi poolt väljastatud Planeeringute leppemärkide legend;

OLEV OLUKORD

Üldandmed

Planeeritav ala paikneb Saku vallas Tõdva külas 11342 Saku-Tõdva tee ning 11240 Tõdva-Hageri tee vahetus läheduses. Planeeringuala moodustavad Tootmise (katastritunnus 71801:006:0012; Tootmismaa), Matsu (katastritunnus 71801:006:0212, Maatulundusmaa), Katkuoja (katastritunnus 71801:006:0414, Maatulundusmaa), Katkuoja (katastritunnus 71801:006:0415, Maatulundusmaa), Rukkimäe (katastritunnus 71801:006:0412, Maatulundusmaa), Palgi (katastritunnus 71801:006:0385, Tootmismaa), Kontori (katastritunnus 71801:006:0384, Tootmismaa), Pumbamaja (katastritunnus 71801:006:0011, Tootmismaa), Tõdva sidesõlm (katastritunnus 71801:006:0978, Ärimaa) maaüksused, osa 11342 Saku-Tõdva tee maaüksusest ning planeeritaval alal asuv jätkuvalt riigi omandis olev maa (ETAK ID:4691986). Juurdepääsud planeeritava ala maaüksustele on 11342 Saku-Tõdva teelt, 11240 Tõdva-Hageri teelt ning Rukkimäe maaüksusel olevalt kruusakattega teelt. Planeeritava ala suurus on 12,9ha ja see asub väikeses tootmisalade piirkonnas.

Planeeritav ala külgneb ida poolt Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega - Proosa (71801:006:0612), Proosa (71801:006:0614) ja Rohuvälja(71801:006:1141), põhja poolt Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega – Animäe (71801:001:1713) ja Voore (71801:006:0114), lääne poolt kolme Tootmismaa sihtotstarbega maaüksustega – Platsi (71801:006:1039), Hoiukuuri (71801:006:1038), Autoremondikoda (71801:006:1036), ühe Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega – Põhjala (71801:006:0001) ja ühe Elamumaa sihtotstarbega maaüksusega - Liivakopli (71801:006:1172) ning lõuna poolt ühe Transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega – Noole tee (71801:001:1549), kahe Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega – Matsu (71801:006:0211), Mardi (71801:006:0413) ja ühe Tootmismaa sihtotstarbega maaüksustega – Külluse (71801:006:0017).

Geodeesia

Planeeringu alusena on kasutatud järgmisi topo-geodeetilisi alusplaane:

- GeoPort OÜ poolt 09.02.2016.a. koostatud töö nr.16017 "Maa-ala plaan plaan tehnovõrkudega Tõdva küla, Saku vald, Harjumaa",
- Eesti põhikaart 1:10 000 rasterkujul
- Saku valla katastriüksuste kaart;

Hoonestus

Planeeritava ala hoonestus paikneb Kontori maaüksusel, kus on freespalkidest 2 korruseline kontorihoone, 1 korruseline abihoone ja 1-korruselised kivist autogaraaziboksid ning Tootmise maaüksusel, kus asuvad Timbeo Group OÜ tootmishooned. Tootmise maaüksuse hoonestusala ja ehitusõigus on määratud Saku Vallavalitsuse 5. 02.2008.a. korraldusega nr 123 kehtestatud Tõdva farmi kinnistu detailplaneeringuga. Rajatistest asuvad planeeritaval alal Tõdva sidesõlme maaüksusel olev Telia Eesti AS kuuluv toimiv sidesõlm ja Pumbamaja maaüksusel olev puurkaev (katastri nr. 1525, Passi nr.A-968-M), mis on käesoleval hetkel kasutusest väljas.

Haljastus ja maaparandus

Kõrghaljastus planeeritaval alal sisuliselt puudub, üksikud puud kasvavad Kontori, Rukkimäe ja Tootmise maaüksustel.

Rukkimäe maaüksuse osal asub maaparandusehitise reguleeriv võrk SAKU SOO (maaparandussüsteemi kood 4109450020050).

Tänavad ja liiklus

Planeeritavat ala läbib lääne-idasuunas 11342 Saku-Tõdva tee. Planeeritava ala kagupoolne nurk külgneb 11240 Tõdva-Hageri teega. Mõlemalt teelt on juurdepääs planeeritavatele maaüksustele. Tootmise maaüksust läbivat Noole teed ja Rukkimäe maaüksusel asuvat kruusakattega teed kasutatakse juurdepääsuteena mõnedele naaberkinnistutele.

Looduskaitse ja muinsuskaitse

Kaitstavad loodusobjektid ja kaitsealused liigid planeeritaval alal puuduvad. Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, kallaste, pinnavormide ja metsade aladeesse kuuluvat ala. Ala põhjaosa maaüksusi riivab kohaliku tähtsusega turbamaardla SAKU (maardla registrikaardi nr 513) välispiir. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 alal või selle vahetus läheduses ega rohevõrgustiku alal. Planeeringuala lõunaosas oleval Kivisilla peakraavil ja põhjaosas oleval Tõdva peakraavil on Looduskaitseseadusest tulenevad piirangud: kalda veekaitsevöönd Tõdva peakraavil 1m ja Kivisilla peakraavil 10m, kalda ehituskeeluvöönd mõlemal kraavil 25m ja kalda piiranguvöönd

mõlemal kraavil 50m. Lähimateks muinsuskaitsealusteks objektideks on ca 220m kaugusel asuv arheoloogiamälestisena registreeritud asulakoht, rauasulatuskoht ja ohvriallikas „Silmaallikas, (registrinumber 18927) ja ca 340m kaugusel asuv kultusekivi (registrinumber 18931).

Animäe maaüksusel ca 130m kaugusel planeeritavast alast asuvat küngast peetakse hiemäeks. Rahvapärимuse kohaselt on hiied pühapaigad mida pika aja jooksul on kasutanud ühe või mitme küla rahvas- hiis kui kogukondlik pühapaik. Künka ümber asuvat ala on kasutatud kooskäimise kohana veel mõnikümme aastat tagasi. Tõdva küla seltsingu ja Saku valla külade esindajate nimel on tehtud Muinsuskaitseametile taotlus võtta Animägi kaitse alla. Muinsuskaitseamet on alustanud menetlust Animäe tunnistamiseks kultuurimälestiseks (Reg. nr. 30919. vt Lisad Muinsuskaitseameti kiri 22.12.2016 nr1.1-7/2614.

PLANEERIMISLAHENDUS

Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Tõdva külas kahel pool 11342 Saku-Tõdva teed. Lõunapiiril asub 11240 Tõdva-Hageri tee ja ca 500m ida pool 15 Tallinn-Rapla-Türi tee. Saku-Tõdva tee jagab planeeringuala kaheks osaks – lõuna pool olemasolev ja laiendatav puidust ehituskonstruktsioonide tootmisala ja põhja poolne ala mis on valdavalt hoonestamata saab käsitleda kui tootmise arenguala.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asub (kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 09.04.2009 nr 22) asub planeeritav ala ja lääne poole jääv kontaktala osa alal, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa ning kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa. Tootmisala ümbritsevate alade maakasutuse juhtotstarve on määratud suuremas osas kaitsehaljastuse maaks, puhke ja virgestusmaaks tiheasustuses ja väheses ulatuses elamumaaks. Planeeritav ala ja kontaktala on tiheasustusalal.

- Olemasolevad tehnovõrgud, millega planeeritud krundid võimalusel ühendatakse, on järgmised:
 1. Veevarustuse tagab ühisveetorustik Saku-Tõdva tee ääres. Puurkaev katastri nr.1525 on hetkel kasutusest väljas kuid planeeritakse võtta kasutusele.
 2. Reoveekanaliseerimise ühistorustik puudub, reovee kogumine ja väljavedamine on hoonestatud kruntidel lokaalne. Saku valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kavaga aastateks 2014-2026 ette nähtud reovee kogumiseks torustik pikaajalise programmiga Saku-Tõdva tee äärde ja läbi Rukkimäe maaüksuse Tallinn-Rapla-Türi teeni.
 3. Elektriga varustamise võimaldavad kaks alajaama – Hoidla alajaam ja Tõdva alajaam.
 4. Sidevarustuse tagavad planeeritaval alal olev Tõdva RSS ja sealt lähtuvad kaablid.
- Planeeritavast alast lääne poole jäävad hoonestatud maaüksused. Lõuna pool Saku-Tõdva teed elamud Liivakopli ja Põhjala maaüksustel ning põhja pool Saku-Tõdva teed tootmishooned Autoremondikoda, Remondikoda, Kombainikuur, Poku, Töökoja küün, Mükomaa ja Kütusehoidla maaüksustel ning üks elamu Kangro maaüksusel. Planeeritavast alast kagu pool Saku-Tõdva tee ja Urva tee ääres on kaks elamut - Pruuli maaüksusel ja Urva tee 3. Urva tee ääres on lisaks veel viis hoonestamata elamukrunti. Hooned on 1 ja 2

korruselised valdavalt kaldkatusega. Planeeritavast alast põhja poole jääval Animäe maaüksusel on viimase kolme aasta jooksul maha raiutud kogu seal kasvanud kõrghaljastus.

Kontaktal on 4 kehtestatud detailplaneeringut ja 3 algatatud detailplaneeringut.

- 1) Tõdva farmi kinnistu detailplaneering - kehtestatud Saku Vallavalitsuse 05.veebruar.2008 korraldus nr.123
- 2) Karja-Allika maaüksuse DP- kehtestatud Saku Vallavalitsuse 16.september.2014 korraldus nr.838
- 3) Milkopi kinnistu (katastritunnus 71801:006:1138) detailplaneering – kehtestatud Saku Vallavalitsuse 01.märts 2016 korraldus nr.165
- 4) Tõru maaüksuse DP - kehtestatud Saku Vallavalitsuse 12.detsember 2016 korraldus nr.1067
- 5) Ildase (katastritunnus 71801:006:0312) ja Uus-Ildase (katastritunnus 71801:006:1138) kinnistute detailplaneering - algatatud Saku Vallavalikogu 19.detsember 2013 otsus nr.92
- 6) Platsi (katastritunnus 71801:006:1039) maaüksuse ja lähiala detailplaneering - algatatud Saku Vallavalitsuse 12.mai 2015 korraldus nr.421
- 7) Soome maja ja Kasetuka (katastritunnus 71801:006:0162) detailplaneering - algatatud Saku Vallavalitsuse 27.august.2001 korraldus nr.1037

Planeeringu põhimõtted

Planeeringu eesmärk on planeeritavatele maaüksustele tootmis- ja ärikruntide moodustamine ja moodustatud kruntidele ehitus- ja maakasutustingimuste määramine.

Juurdepääsud hoonestatud kruntidele on 11342 Saku-Tõdva teelt, 11240 Tõdva-Hageri teelt Noole tee ning planeeritud krundile Pos 8 kavandatud teelt. Krundi pos.10 juurdepääsutee ristumiskoht 11342 Saku-Tõdva teega säilib olemasolev. Põhjapoolse ala juurdepääsutee ristumiskohta 11342 Saku-Tõdva teega on nihutatud ida poole ca15m, et välistada otse Saku-Tõdva teelt ülesõidu võimalus. Olemasolev Rukkimäe maaüksuse tee maanteepoolne ots likvideeritakse. Tõdva teest lõuna poole jäävale alale on planeeritud 2 krunti – 1 ehitusõigusega krunt olevatele ja uutele tootmishoonetele, samuti kontor-olmehoonetele ning 1 tee krunt (olemasolevale Noole tee). Tõdva teest põhjapoolsele alale on planeeritud 8 krunti – 7 ehitusõigusega krunti olevatele ning uutele äri- tootmishoonetele ja 1 juurdepääsutee krunt (olemasolevale tee).

Planeeritava ala lõunapoolisel osal Pumbamaja (katastritunnus 71801:006:0011) maaüksusel asuva puurkaevu (PRK0001525) vett hakatakse kasutama tuletõrjeveemahutite täitmiseks, tehnoloogiliseks- ja kastmisveeks, sõidukite pesuks jne. Puurkaevu hooldusala on määratud 10m (Keskkonnaameti korraldus 31.07.2017 nr 1-3/17/2030). Lõunapoolsele osale planeeritud krundi pos.10 on lubatud vajadusel jagada kolmeks krundiks (Pos.10a, Pos.10b, ja Pos.10c). Kruntidele Pos.10b ja Pos.10c läbivale tee seatakse servituut sellelt teelt juurdepääsu omavate kruntide kasuks.

Planeeritava ala põhjapoolisel osal planeeritud krunte Pos.2, Pos.3, Pos.4, Pos 5 võib kõrvuti olevaid tootmis- ja ärimaa krunte omavahel liita, mille tulemusena liitub ka neile lubatud ehitusõigus. Kõikidele juurdepääsuteedele on planeeritud omaette maakasutused Transpordimaa sihtotstarbega (pos.8 ja pos.9).

Planeeritavast alast põhjapool (Animäe maaüksusel) oleva Tõdva peakraavi (K-8,K-11,K-13,K-15,K-17) kalda veekaitsevöönd on 1m, kalda ehituskeeluvöönd 25m ja kalda piiranguvöönd 50m. Kalda ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd ulatuvad planeeritavale alale ja nendega on arvestatud. Planeeritava ala lõunaosas olev riigi poolt hallatav maaparandussüsteemi eesvoolu kraav Kivisilla PKR on kavandatud asendada torujuhtmega planeeritava ala ulatuses, mille tulemusena ei ole vaja arvestada Looduskaitseadusest tulenevate piiranguvöönditega Kivisilla peakraavil planeeritava ala ulatuses. Kivisilla peakraavi lahtise osa asendamiseks toruga ning kahe olemasoleva truubi likvideerimiseks on väljastatud projekteerimistingimused Põllumajandusameti Harju keskus poolt: Otsus 28.mai 2014.a. nr 14-1.1/863 ja Maaparandusehitise projekteerimistingimuste andmise teatis nr 14-9.1/179-1 (vt.Lisad). Enne torujuhtme projekteerimistöödega alustamist tuleb olemasolevad projekteerimistingimused pikendada või taodelda uued. Kuni peakraavi lahtise osa asendamiseni toruga tuleb arvestada Looduskaitseadusest tulenevate piiranguvöönditega Kivisilla peakraavil planeeritava ala ulatuses – kalda veekaitsevöönd on 10m, kalda ehituskeeluvöönd 25m ja kalda piiranguvöönd 50m.

Maakasutus ja ehitusõigus

Planeeritavatest maaüksusest on kokku moodustatud 10 krunti. Planeeritud on 6 tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti, 1 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt, 1 ärimaa sihtotstarbega krunt olevale sidesõlmele ning 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti juurdepääsuteedele.

- Hoonestusalade piiride sees on lubatud ehitada põhihooneid ja abihooneid. Hoonestusalad on antud kruntidel maksimaalsed, et võimaldada projekteerimise staadiumis leida hoonestusala sees hoonetele ja parklatele parimad võimalikud asukohad arvestades hoonete kasutusotstarvet ja tootmistehnoloogiast tulenevaid vajadusi. Hoonestusala piiri kaugus teede poolt on planeeritud 5m, kruntidevahelistest piiridest 4m. Hoonestatavate kruntide suurim lubatud täisehituse % on max 50%.
- Lubatud ehitatavad tootmis- ja äritooned on max 3 korruselised, katusekaldega 0 -45°, lahtise hoonestusviisiga. Hoonete max katuseharja kõrgus on 12m. Kruntidel Pos.1, Pos.2, Pos. 3, Pos.4, Pos.5 ja Pos.10 (ka. Pos.10a, Pos.10b, Pos.10c) on vajadusel lubatud ehitada max 16m kõrguseid vertikaalseid hooneosi, torne ja detaile nagu tehnoloogilised seadmed, silod, mastid, korstnad jne. Nende paiknemise asukoht täpsustatakse ehitusprojekti. Lubatud max hoonete arv põhjapoolsel ala kruntidel on 4 välja arvatud Pos.7 kus max. hoonete arv krundil on 3 ja Pos.6 kus max. hoonete arv krundil on 1. Lõunapoolsel alal krundil Pos.10 on lubatud ehitada 21 hoonet. Põhihoonete arv määratakse hoonete projekti staadiumis sõltuvalt tootmise tegelikust tehnoloogilisest vajadusest.
- Kõrvuti asetsevaid krunte Pos.2, Pos.3, Pos.4 ja Pos.5 on lubatud omavahel liita. Liitmise puhul jääb ära krundipiiril olev ehituskeeluala ning summeerub ka kruntidele planeeritud hoonetealune pind, suletud brutopind ja hoonete arv.
- Planeeritud krunti pos.10 on lubatud vajadusel jagada kolmeks krundiks (Pos.10a, Pos.10b, ja Pos.10c). Kruntidele Pos.10b ja Pos.10c läbivale teele seatakse servituut sellelt teelt juurdepääsu omavate kruntide kasuks. Tee asub kruntide jagamise järel avatud alal ja sellele juurdepääsu ei piirata väravatega.
- Saku-Tõdva tee äärde kavandatud kergliiklusteele (Sweco Projekt AS töö nr.10420-0005 köide 06 „Maanteede nr11240 Tõdva-Hageri ja nr11342 Saku-Tõdva remondi ja kergliiklusteede ehituse tehnilised projektid. Tellija Põhja Regionaalne Maanteeamet

2010.a.), mis läbib krunti Pos.10 (jagamise korral Pos.10a ja Pos.10c) seatakse isiklik kasutusõigus kergliiklustee valdaja kasuks.

- Planeeritud kruntidel Pos.8 ja Pos.9 kavandatud tee ei ole avalikuks kasutamiseks. Nendelt teedelt juurdepääsu omavate kruntide kasuks seatakse servituut.

Kruntide ehitusõiguse tabel vt. joonis "PÕHIJONIS"; kruntide moodustamine vt. joonis „KRUNDIJAOTUSPLAAN”

Kruntide kasutamise sihtotstarbe leppemärkide seletused :

- TT – Tootmishoone maa
- TL - Laohoone maa
- TK - Logistikakeskuse maa
- ÄV – Väikeettevõtjate hoone ja -tootmise hoone maa
- ÄK - Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa
- ÄB - Kontori- ja büroohoone maa
- LT – Tee ja tänava maa

Arhitektuursed tingimused:

Välisviimistluses soovitav vältida imiteerivate materjalide kasutamist (nagu plastikust, fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada võiks omadustelt kauakestvaid materjale nagu puit, metall, sändvich paneelid, kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid;

Kruntide Pos.1-5 hoonete arhitektuursed parameetrid peavad olema üksteisega kooskõlas.

Katuse kalded 0-45°; Katusekatted valida vastavalt katuse kaldele

Katusekatted profiil- või valtsplekk, sändvich paneelid, kivi, laineline tsementkiudplaat (eterniit), lamekatustel bituumenkate, plastikkate ja muu sarnane vastavalt konstruktsioonile.

Katuseharja suund: lõunapoolsel alal - vaba; põhjapoolsel alal risti või paralleelne krundipiiriga. Katuseharja max. kõrgus – 12m maapinnast. Kruntidel Pos.1, Pos.2, Pos. 3, Pos.4, Pos.5 ja Pos.10 (ka. Pos.10a, Pos.10b, Pos.10c) lubatud max 16m kõrgused vertikaalseid hooneosad, tornid ja-detailid nagu tehnoloogilised seadmed, silod, mastid, katlamaja korsten jne.

Krundi piirded: tee pool(max h=1,8m) - võrkpiire hekiga, metall- või puitpiire. Piirete läbipaistmatu osa kõrgus maapinnast lubatud üldjuhul max 30cm. Kruntidevahelise piirde max kõrgus lubatud 2,0m. Läbipaistmatut, max.2m kõrgust läbipaistmatut piiret võib rajada ümber tootiskruntide või liiklusalade ohutuse tagamise eesmärgil. Hoonestusviis lahtine;

Tingimused ehitamiseks:

- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Saku valla arhitektiga.
- Tehnovõrkude ristumised riigiteega ja riigitee elementidega (jalg- ja rattatee) tuleb kavandada kinnistel meetodil. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud ristmiku rekonstrueerimise, jalgteede (va. Saku-Tõdva tee äärne kergliiklustee), välisvalgustuse, haljastuse ja tehnorajatiste jne. (va. Saku-Tõdva tee äärne kergliiklustee) projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja kohustus. Saku vald ja huvitatud isik on sõlminud kokkuleppe nr7-1.5/9 kus on kirjas, et huvitatud isik kohustub enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmima Saku vallaga halduslepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta. Teed (va. Saku-Tõdva tee äärne kergliiklustee) ning tehnotrassid ehitatakse välja samaaegselt kruntide Pos1 - Pos5 ehituslubade taotlemisega ja reaalse hoonestamisega. Olukorras, kui krundid Pos.2–

Pos.5 liidetakse üheks, kaheks või kolmeks krundiks, tuleb krundil Pos.8 kavandatud sõidutee, jalgtee ja trasside ning liitumispunktide tegelikku vajadust ning mahtu täpsustada projekteerimise staadiumis.

- Krundile Pos 10 (ka 10a, 10b, ja 10c) on võimalik hoonetele ehituslubasid väljastada ka enne kogu planeeringuala infrastruktuuri väljaehitamist. Krundi Pos.10 vee- ja elektri- ja sidevarustuse tegelikult vajalikud liitumispunktid koos objektidele vajalike trassidega tuleb rajada koos ehituslubade taotlemisega.
- Kivisilla peakraavi kalda ehituskeeluvööndis ei saa taodelda ega väljastada ehituslubasid enne kui Kivisilla peakraav on asendatud toruga ning sellele on väljastatud kasutusluba.
- Kui hoonestatavatele kruntidele ehitatakse eelnevalt välja sertifitseeritud reovee kogumismahutid ei ole ka biopuhasti väljaehitamine kohustuslik enne hoonete ehituslubade väljastamist.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee - ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik §24 lg2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik §99 lg3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Planeeringus ei ole uusi tootmishooneid planeeritud vahetult Elamumaa sihtotstarbega maaüksuste kõrvale. Planeeringuala läheduses on olemasolevaid elamuid. Lähim elamu (Liivakopli) ei ole kasutuses, paikneb 60m kaugusel olemasolevatest tootmishoonetest ja lähim kasutuses olev elamu (Pruuli) jääb 70m kaugusele planeeritud äri- ja tootmishoonetest. Uute äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb arvestada, et nende hoonete tehnoseadmed ei ületaks vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" (edaspidi KM määruses nr71) Lisa 1 kohaselt on tööstusmüra sihtväärtus elamute välisterritooriumitel päeval 50dB ja öösel 40dB. Projekteerimisel peab arvestama tehnoseadmete paigutuse (ventilatsiooni väljapuhke restid, soojuspumbad, kliimaseadmed jms.) ja müraga. Perspektiivsete müraprobleemide ennetamiseks tuleks hoonete tehnosüsteemide väljaehitamisel ja seadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid elamutest võimalikult kaugel. Tootmistegevuse laienemisel tuleb arvestada KM määruses nr71 toodud sihtväärtustega, mida ei tohi ületada. Uute tootmishoonete projekteerimisel tuleb arvestada Atmosfääriõhu kaitse seadusega (jõustunud 01.01.2017) tagades õhukvaliteedi taseme säilimise lähtudes Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 "Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamisiirid" Tootmisala lähedusest elamutele tingitud negatiivsete mõjude ja häiringute leevendamiseks istutada elamutega piirnevatele aladele võimalikult suures ulatuses kõrghaljastust.
- Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).
- Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid

- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitame vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada.
- Projekteerimise edasistes etappides on soovitatav teha koostööd kohalike elanikega, et saavutada ümbruskonna elanike tervist toetav ehituslik tulemus.
- Kontori maaüksusele paigaldatud ajutisele moodulkontorile on Maanteeamet andnud nõusoleku teadmise, et seoses Kontori maaüksuse paiknemisega käesoleva detailplaneeringu alal saab ajutine hoone paikneda näidatud asukohas kuni käesoleva detailplaneeringu reliseerumiseni kuid mitte rohkem kui 5 aastat.

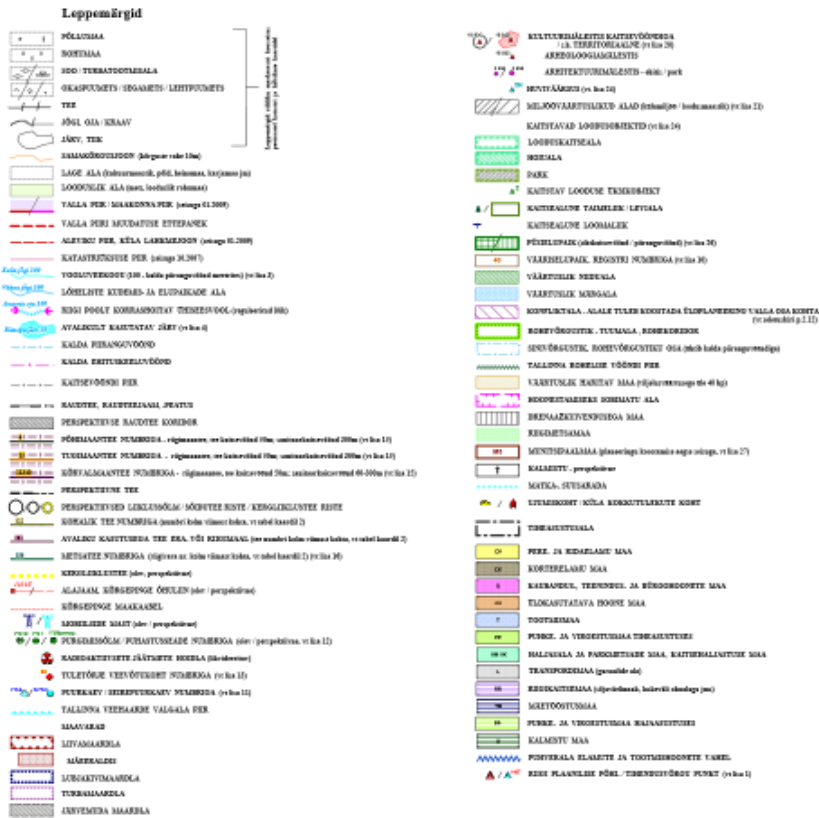
Seos kõrgema taseme - ja varem kehtestatud planeeringuga

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise ajal kehtinud Saku Valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu otsusega 09.04.2009 nr 22) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille juhtfunktsiooniks on Tootmismaa.

Käesolev detailplaneering algatati Saku Vallavolikogu 21.04.2016 otsus nr 38 Saku Valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, sest sooviti vähendada Kivisilla peakraavi kalda ehituskeeluvööndit. Detailplaneeringu koostamise käigus esitas arendaja planeeringu koostajale oma soovi Kivisilla peakraavi lahtise osa asendamiseks toruga planeeritava ala ulatuses, tuginedes Põllumajandusameti varasemale põhõttelisele nõusolekule. Kivisilla peakraavi lahtise osa asendamiseks toruga kaovad ära Veeseaduses § 29 (2) ja Looduskaitseaduse §37 ja §38 tulenevad piirangud ja ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus puudub. Käesolev detailplaneering ei muuda Saku valla kehtivat üldplaneeringut, sest Kivisilla peakraavi kalda ehituskeeluvööndit ei soovita enam vähendada. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt ei asu planeeritav ala looduskaitsealal, rohevõrgustiku tuumalal ega rohevõrgustiku koridoris ja on kooskõlas eelpool nimetatud teemaplaneeringuga. Saku valla üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeritav ala rohevõrgustiku elementidega alal. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tõdva farmi kinnistu detailplaneering - kehtestatud Saku Vallavalitsuse 05.veebruar.2008 korraldus nr.123. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Tõdva farmi kinnistu detailplaneeringuga planeeritud krundipiire ja ehitusõigust.



Väljavõte Saku valla üldplaneeringust



Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine

2018 aasta jaanuaris on koostatud Liikluslahendus OÜ (Töö.0118/01) poolt liiklusuuringud 11342 Saku_Tõdva tee 6,95 kilomeetril (Timbeco Woodhouse OÜ tootmiskorpuse juurdepääs).

(Liiklusuuring vt. Lisa3.1_3 ja Lisa3.1_4)

Autoteed ja tänavad

Peamine juurdepääs planeeritava alale toimub Saku-Tõdva teelt. Uute hoonestatud kruntide lisandumisel põhjapoolsel alal kasvava liikluskoormuse tõttu vajab Saku-Tõdva tee (Riigitee 11342) ja Pos.8 oleva tee ristmik rekonstrueerimist. Rekonstrueeritud ristmiku lahendus on kantud detailplaneeringu joonistele "Põhijoonis", "Liiklus ristumisel Saku-Tõdva teega" ja "Tehnovõrkude koondplaan". Planeeringus on määratud ehitusjärjekorrad: I ehitusjärjekord on ehitised lõuna pool Saku-Tõdva teed - krunt Pos 10. Sellel krundile kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamisel ei ole vajalik rekonstrueerida riigitee 11342 ja Pos.8 oleva tee ristmikku. Kuni krunte Pos1- Pos5 arendatud ei ole, puudub põhjus krundilt Pos.10 väljasõiduteelt ületada risti Saku_Tõdva tee pääsemiseks krundil Pos8 planeeritud teele ja liiklusohtlikku olukorda ei teki. Põhja- ja lõunapoolsel alal on tegemist kahe eraldi toimivate tootmismaadega ja riigimaanteest risti ülesõitmise vajadus tegelikkuses puudub. Vasakpööraja ohutuse tagamiseks krundile pos.10 pööramisel on vajalik tagada nähtavus ja likvideerida Kontori maaüksusel olev hekk osaliselt juba I ehitusjärjekorras. Lõunapoolsel alal on sadulrongidele määratud parempöördetega ühesuunaline liiklusskeem: Tõdva-Hageri teelt parempöördega Noole tee kaudu sisse ja parempöördega välja Saku_Tõdva teele pääsemaks 15 Tallinn-Rapla-Türi teele. Vastavalt majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ (PN) võetakse liiklussageduse prognoosimisel järgnevas 20 aastaks muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent. Teel nr 11342

on liiklust loetud või andmeid korrigeeritud 2005. aastal, 2007 aastal ja alates 2012. aastast igal aastal. Selget kasvu- või kahanemist loendusandmed ei näita. Kui võrrelda 10 viimase aasta liikluse tegelikke muutusi, siis 2005/2015 oleks kasv 14% ja 2007/2016 oleks kahanemine 6%. Samas on aastatel 2013 kuni 2015 igaaastane liikluse kasv 40-50 a/ööp, aga 2016.aastal on see võrreldes 2015. aastaga kasvanud 267 a/ööp (võib olla tegemist erakorralise liiklusega). Seetõttu on liiklusuuringu alusel tehtud ettepanek: võtta järgmise 20 aasta liikluse kasvuteguriks 1,15 (kasv 10 aasta jooksul aastatel 2005/2015).

Detailplaneeringuala krundil **Pos.10** pargib käesoleval ajal ca50 sõiduautot. Käesoleval ajal töötab tootmisüksuses 92 inimest. Planeeringu realiseerimisel lisandub neile veel sama palju ja seega on ka prognoositav liiklus tänasest kaks korda suurem ning vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv on 120. Planeeringualale on ette nähtud teine juurdepääs Noole tee kaudu ja autorongide juurdepääs on korraldatud ainult selle tee kaudu. Tee 11342 mahasõidu prognoosis on arvestatud enamkoormatud tunnil lisaks töötajate sõidukitele 2 autorongi väljasõiduga riigiteele ja muude teenindavate sõidukite liiklust 2 veoautot sisse ja 2 veoautot välja. Enamkoormatud tunni prognoositud liiklus koos maanteeliikluse üldise kasvuga on esitatud Liiklusuuringus (vt.Lisad) diagrammil 2.1. ja sellele vastav läbilaskvusarvutus tabelis 3.1. Sellest nähtub, et vasakpöört sooritab peateelt 1 auto igas teises minutis ja seda segavat liiklust 3 autot minutis, seega reservläbilaskvus on suur (tabel 3.1 manööver 4, reserv 1167 sa/h, teenindustase A). Teenindustase on A, kui reservläbilaskvus on vähemalt 400 sa/h.

Detailplaneeringu kruntide **Pos.1-5** kohta pole käesoleval ajal teada täpne kasutusotstarve ja eeldatavasti on see pigem lao- kui tootmispind, siis arvestades sinna planeeritud parkimiskohtade arvu (135) on tehtud oletus, et enamkoormatud tunnil täitub nendest 3/4 (sisenev liiklus 100 a/h) ja väljuvat liiklust on 20 a/h. Liikluse jagunemine on esitatud diagrammil 2.2 ja läbilaskvuse kontroll tabelis 3.2. millest on näha, et vasakpöördel peateelt on reserv 950 sa/h (teenindustase A).

Liiklusuuringus (vt.Lisad) tabelitest 3.1. ja 3.2 on näha ka, et väljasõidul kõrvalteedelt on reservläbilaskvused ühiskasutusraja korral (manöövrid 7 ja 9) Timbeco tootmiskorpuse poolt 1095 sa/h ja Rukkimäe poolt 653 sa/h ning seega on ka õhtusel ajal, kui kõrvalteedelt toimub intensiivsem väljasõit, läbilaskvused tagatud (tegelik reserv on suurem, kuna maanteeliiklus on õhtul ca 20% väiksem).

Arvestades sõidukite ruumivajadusi pöörteel (parempöördele teele 11342 16,5m pikkune sadulrong, vasakpöördele peateelt 12 m pikkune arvestuslik veoauto), on tehtud ettepanek tee nr 11342 lõikumiste kohta planeeringuala mahasõitudega.

1. Põhjapoolse mahasõidu rajamisel on vajalik nähtavuskolmnurga tagamiseks eemaldada (ümber tõsta) hekk.
2. Vasakpöördele ohutuse tagamiseks on vajalik tagada nähtavus (likvideerida hekk osaliselt). Aluseks on siin võetud PN tabelis 5.1. toodud vasakpöördele nähtavus vasakule (rahuldav norm, kiirusel 50 km/h)

Planeeringuala maaüksuse arendaja teede ja rajatiste väljaehitamise kohustus määratakse Saku Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitava lepinguga enne detailplaneeringu kehtestamist. Kontori maaüksuse ja Saku-Tõdva tee piiril olev hekk tuleb osaliselt likvideerida. Planeeritud teemaa kruntide (Pos.8 ja Pos.9) laiused on 12m. Sõidu-ja jalgteede rajamiseks on vaja koostada projekt, kas eraldi või koos hoonete projektiga.

Kergliiklusteed ja jalakäijate teed

Saku valla üldplaneeringus on ette nähtud soovitatav kergliiklustee Saku-Tõdva tee äärde, millega on käesolevas detailplaneeringus arvestatud, reserveerides selle tarbeks maa-ala krundil Pos.10 riigimaantee lõunapoolsele küljele laiusega 3m lähtudes Sweco Projekt AS tööst (nr.10420-0005 köide 06) „Maanteede nr11240 Tõdva-Hageri ja nr11342 Saku-Tõdva remondi ja kergliiklusteede ehituse tehnilised projektid. Kergliiklustee kaugus Saku-Tõdva teest on 6m ja see vastab Maanteede projekteerimise normid tabel 7.5, tase rahuldav, mis on 5m. Planeeringus on ca 1,8m laiused jalakäijate teed kavandatud transpordimaa krundile Pos.8

ühele poole sõiduteed kuni Animäe maaüksuseni. Jalakäijate teed on ühendatud Saku-Tõdva teel olevate ühistranspordi peatustega. Saku-Tõdva tee äärde kavandatav kõnnitee on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Noole tee (Pos.9) on kavandatud vaid autoliiklusele ja eraldi jalakäijate teed ei ole selle äärde planeeritud.

Ühistransport ja parkimine

Lähim bussipeatus Tõdva asub Saku-Tõdva teel planeeritaval alal. Ristmiku rekonstrueerimisel II etapis nende asukohta ei muudeta.

Normatiivsete parkimiskohtade saamiseks kruntidel Pos.1 – Pos.5 on kasutatud EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 9.1 (Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid, linnakeskus II-IV) sest käesoleval ajal ei ole teada nende täpne kasutusotstarve ja eeldatavasti on see pigem lao- kui tootmispind. Parkimismatiiv (1parkimiskoht brutopinna X m² kohta) on Tööstusettevõttele ja laole 1/250 ja ärihoonetele 1/90.

Krundi Pos.10 vajalike parkimiskohtade arvu määramisel on lähtutud Liiklusuuringust (Liikluslahendus OÜ töö 0118/01) mille liiklusvaatluste tulemuse põhjal on prognoositav liiklus tänasest kaks korda suurem ja vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv 120. (Liiklusuuring vt. Lisa3.1_3 ja Lisa3.1_4)

Kõikide hoonestatud kruntide parkimine on ette nähtud omal krundil.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

POS. NR.	EHITISE OTSTARVE	NORM. ARVUTUS	NORMATIIVNE PARKIMISKOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTEENÄHTUD PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL
1	Asutus	1/90X1110	12,3	24
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X2590	10,4	
2	Asutus	1/90X1440	16,0	30
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X3360	13,4	
3	Asutus	1/90X1140	12,6	24
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X2660	10,6	
4	Asutus	1/90X1140	12,6	24
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X2660	10,6	
5	Asutus	1/90X1710	19,0	33
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X3390	13,6	
7	Asutus	1/90X1260	14,0	18
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250X840	3,3	

10	Asutus, ladu, tootmine	1/400X50000	120	126 sõiduauto kohta 6 veoauto kohta
		KOKKU	268,4	279

Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on suhteliselt tasane. Kõrgusmärkidelt kõrgem (Abs.ca 47.10) on planeeritavat ala poolitav 11342 Saku-Tõdva tee ja tee kõrval (Abs.ca 46.20 põhja pool ja lõuna pool Abs.ca 46.90) millest langus põhja poole kuni Tõdva peakraavini on 2,8m (Abs. 43.40) ja lõuna poole kuni Kivisilla peakraavini on maapind tasane (Kivisilla peakraavi kõrval Abs. 46.90). Sellest tulenevalt suunatakse põhjapoolse ala sademeveed Tõdva peakraavi ja lõunapoolse ala sademeveed Kivisilla peakraavi. Väljastada tuleb arendatavatelt kruntidelt sademevee valgumise 11342 Saku-Tõdva teele. Kruntide täpne vertikaalplaneerimine koostatakse teede, tehnovõrkude ja hoonete projektidega lähtudes hoonete suuruselt, konfiguratsioonist, sõiduteede ja parkimisalade täpsest asukohast.

Maantee ja tänava kaitsevööndid

Tõdva-Hageri tee (Riigitee11240) ja Saku-Tõdva tee (Riigitee 11342) teekaitsevöönd on 30m ja selle määramise aluseks on Ehitusseadustik §71 lg 2. Kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik §70 lg 2 ja §72 lg 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (st. hoonet). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik §70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse ei ole planeeritud hoonestusalasid. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud projekteerimise lähtetasemele "HEA" vastav nähtavuskolmnurk eeldusel, et detailplaneeringu ala teedelt väljasõit korraldatakse liiklusmärgiga 221 "Anna teed". Nähtavuskolmnurk on ala, kuhu ei tohi ette näha ühtegi nähtavust piiravat takistust. Krundilt Pos.10 väljasõidul on eelisõigus antud krundilt väljuvale liiklusele. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud ka külgnähtavuse ala piir 10m (Maanteede projekteerimise normid tabel 2.14, tase rahuldav).

Krundil Pos.9 oleva Noole tee kaitsevööndiks on detailplaneeringus määratud 10m ja krundile Pos 8 planeeritud tee kaitsevööndiks 5m (Ehitusseadustik §71 lg 3)

Liiklusest tulenevad häiringud ja leevendavad meetmed

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millele tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamist. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega peavad riigiteega külgnevate kruntide 5, 7 ja 10 omanikud arvestama võimaliku liiklusemüra, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Soovitav on maanteepoolsele küljele istutada uusi puid ja hekke. Eelpoolnimetatud mõjudega arvestada arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" (edaspidi KM määruses nr71) Lisa 1 kohaselt on liiklusemüra sihtväärtus elamute väliterritooriumitel päeval 55dB ja öösel 50dB ja III ja IV kategooria aladel 65dB päeval ja 55dB öösel.

Mürataseme normeerimisel lähtutakse ajavahemikust (päev (07:00-23:00) ja öö (23:00-07:00)), müraallikast, müra iseloomust. Hoonestatud või hoonestamata alad jagunevad järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad
- II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste ning elamu maa-alad, rohealad puhkealad ja pargid linnades ning asulates;

- III kategooria – keskuse maa-alad
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad

Transpordimürast tingitud häiringute vähendamiseks on ehitusprojekti koostamiseks määratud järgmised nõuded:

- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 - "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänava poolisel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w} + C_{tr} > 45-50\text{dB}$. Nõudeid välispiiretele ei kehtestata ruumis kus välismüratase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumi sees.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $>50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalg- ja jalgrattatee (va. Saku –Tõdva tee äärne kergliiklustee) kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine arendaja kohustus. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee- ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) väljastab nõuded projektile Maanteeamet. Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Olemasolev olukord

Pumbamaja (katastritunnus 71801:006:0011) maaüksusel asuv puurkaev (PRK0001525) remonditakse ja vett hakatakse kasutama tuletõrjeveemahutite täitmiseks, tehnoloogiliseks- ja kastmisveeks, sõidukite pesuks jne. Puurkaevu hooldusala on määratud 10m (Keskkonnaameti korraldus 31.07.2017 nr 1-3/17/2030) (vt.Lisa 4.1).

Kontori maaüksusel (katastritunnus 71801:006:0384) ja Tootmise (katastritunnus 71801:006:0012) maaüksusel olevate hoonete veega varustamine toimub AS Saku Majale kuuluvast veetrassist , mis kulgeb piki Saku-Tõdva teed.

Planeeritud torustikud

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on:

- Saku Maja AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr ET-8998 09.jaanuaril 2017 Tõdva külas Tootmise, Matsu, Katkuoja Katkuoja, Rukkimäe, Palgi, Kontori maaüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks.

Veetorustikud

Olemasolevate Tootmise ja Kontori maaüksuste praegune veevajadus on 2,5 m³/d. Planeeritava ala kruntide veevajadus tagatakse AS Saku Maja poolt lubatava vee (6 m³/d ja 1,5 m³/h) baasil ja olemasoleva puurkaevu (katastri nr. 1525) baasil.

Ühisveevarustus on lahendatud AS Saku Maja-le kuuluvast veetrassist, mis asub põhja pool Saku-Tõdva teed. Ühenduspunkt oleva torustikuga asub krundi Pos.7 sissesõidu ees. Veetorustik ühenduspunktist kuni Saku-Tõdva tee alt läbiviiguni on planeeritud krundile Pos.7 piki maanteeäärset piiri ja edasi krundil Pos.8 piki planeeritud teed. Kõikidele planeeritud kruntidele rajatakse veeühendus, mis lõpeb krundi piiril maakraaniga - liitumispunktiga. Kõik planeeritud liitumispunktid asuvad tee maal. Krundi Pos. 10 liitumispunkt on planeeritud Saku-

Tõdva tee äärde max 1m krundi piirist. Juhul kui krunt Pos.10 jagatakse kolmeks eraldiseivaks krundiks, on servituudiga juurdepääsutee väravatega mittesuletud ala.

Planeeritud veetorustiku kogupikkus on ca 240m. (lisandub krundil Pos 10b ja Pos.10c ca 140m, kui need moodustatakse). Kuni uute liitumispunktide rajamiseni säilivad Tootmise ja Kontori maaüksustel olemasolevad liitumispunktid. Kõik kulud kannab huvitatud isik (Timbeo Group OÜ)

Krundi Pos.10 tootmishoonetes vajatav joogivesi on käesoleval ajal tagatud veeautomaatidest (Saku Läte) ja sama lahendus säilib ka uute tootmishoonete lisandumisel. Planeeringuala joogivee tarbeks rajada veemöödukaev.

Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimistorustikud planeeritaval alal ja selle ümbruses puuduvad. Lähtuvalt Saku Valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavale (Infragate Eesti OÜ Töö nr 109-16/VK-10) ei ole planeeritav ala ka perspektiivsel reoveekogumisalal.

Detailplaneeringuga nähakse ette perspektiivseks reovee käitluseks Tõdva tootmisala kruntidelt lähtuva reovee eelvooluks bioloogiline puhastusseade (reostuskoormus 50-299ie).

Puhastusseadmest heitvee Tõdva peakraavi juhtimiseks tuleb projekteerimise staadiumis taodelda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba. Puhastusseadme asukohaks on valitud põhja poole jääv Animäe maaüksus vahetult planeeritava ala kõrval (maaüksuse omanik on käesoleva detailplaneeringu ala arendaja). Puhastusseadme rajamisel lähtuda Vabariigi valitsuse määrus nr171 16.05.2001 „Kanaliseerimise tehnikate veekaitsenõuded” mille alusel määrata puhastusseadme kuju sõltuvalt reovee puhastamiseks kasutatavast tehnoloogiast, reoveesette töötlemise liigist ja reoveepuhasti projekteeritud reostuskoormusest. (vt.§5). Puhastatud reovesi juhitakse Tõdva peakraavi.

Biopuhasti kuju ulatub planeeritud kruntidele pos.1, ja pos.2 ja pos.8 ning Animäe maaüksusele. Vastavalt Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a. määrusele nr171 §3 lg5: „kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehituseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.”

Asukohavalik Animäe maaüksusele tehti maaüksuse omaniku ja arendaja soovil arvestades tulevikus rajatava reovee ühiskanalisatsiooni trassiga Lokuta-Saku, kuhu on võimalik suunata siis ka Tõdva tootmisalalt lähtuvad reoveed. Puhasti asukoht on soovituslik. Puhasti soovituslik asukoht jääb hajaasustusega alale ja mille rajamiseks ei ole vaja koostada detailplaneeringut. Puhasti rajatakse vastavalt ehitusprojektile.

Planeeritud kruntidelt juhitakse reoveed isevoolselt tee- ja tänava maale planeeritud isevoolsesse torustikku. Torustik on planeeritud kaldega 0,006.

Isevoelse torustiku pikkused: lõunapoolsel alal krundi Pos.10 piirini ca 40m ja põhjapoolsel alal ca 230m. Kokku planeeritud torustik ca ca 270m. Liitumispunktid on planeeritud tee maale krundipiirist max1m.

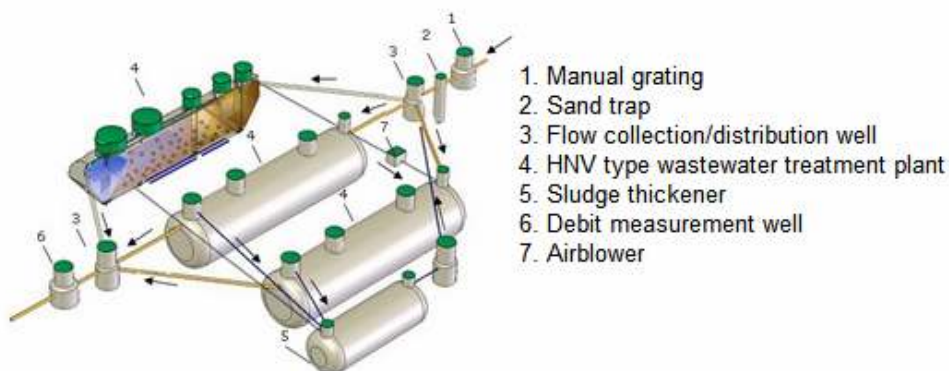
Kuni bioloogiliste puhastusseadmete või reovee tsentraalse ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni säilitatakse Tootmise ja Kontori maaüksuste reovee kogumismahutid (mõlemad lekkekindlad, sertifitseeritud) ning ülejäänud hoonestatavatel kruntidel on lubatud ehitada välja sertifitseeritud reovee kogumismahutid, mis paigaldada krundi teepoolsele või mujale autoga ligipääsetavale alale. Olemasolevate mahutite asukohad on näidatud Tehnovõrkude koondplaanil.



Biopuhasti TRADENIS (näidis)



Fiberbetoonist biopuhasti OXYFLEX 4-200 inilesele (näidis)



Sademevee ärajuhtimine

Sademeveed suunatakse olemasolevate ja planeeritud torustike kaudu Tõdva ja Kivisilla peakraavi. Planeeritava ala põhjapoolses osas on planeeritud sademeveetorustik tee krundile Pos.8. Torustiku kaudu juhitakse sademeveed Tõdva peakraavi. Planeeritava ala lõunapoolsel osal on kundil Pos.10 (Pos.10b) olemas toimiv sademeveekanalisatsioonitorustik, mille kaudu juhitakse sademeveed Kivisilla peakraavi ja krundi läänepiiril olevasse kraavi. Lõunapoolse ala sademevee lahendus ja uute torustike vajadus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Võimalusel kasutada olemasolevaid torustikke ja nende kraavidesse suubumise kohti. Vältida tuleb sademevee valgumine naabermaaüksustele sh. 11342 Saku –Tõdva teele.

Liiva- ja õlipüüdurite vajadus, asukoht krundil ning suurus täpsustada projekteerimise staadiumis sõltuvalt tegelikust parkimiskohtade arvust ja parkla asukohast. Vajadusel võib rajada ka lokaalseid sademevee kogumise alasid kõikidele hoonestatud kruntidele katustelt ja sillutatud pindadelt lähtuva sademevee tarvis. Sademevett võib juhtida ka tuletõrjeeve

mahutitesse. Riigiteest põhjapool olevast lühikesest kraavist juhitakse sademevesi olemasoleva truubi kaudu tee alt Matsu maaüksusel olevasse riigitee äärsesse kraavi. Planeeritud kruntidelt lähtuvat sademevett ei ole planeeritud riigitee ääres olevatesse kraavidesse juhtida. Lisanduvad vooluhulgad, mis tulenevad tulevikus ehitatavast kergliiklusteest, hinnatakse kergliiklustee projekteerimisel.

Kivisilla peakraavi planeeringualal oleva osa asendamisel torujuhtmega, kus lahtine osa asendatakse toruga ja kaks Tootmise maaüksusele viiva sissesõidutee alust truupi likvideeritakse, tuleb toru läbimõõdu projekteerimisel arvestada ka planeeritava ala lõunaosa krundi Pos.10 teedelt, platsidelt ja katustelt lähtuva sademeveega hulgaga.

Kruntidelt (parklad, katused) lähtuva sademevee juhtimiseks kraavi on vajalik vee erikasutusluba.

Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Tootmise, Matsu, Katkuoja, Katkuoja, Rukkimäe, Palgi, Kontori ja lähiala maaüksuste detailplaneering Tõdva külas, Saku vallas, krundib osaliselt ümber olemasolevad maaüksused, ning annab ehitusõiguse täiendavate äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete püstitamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osaühing Elektrilevi tehniliste tingimustega nr 243818/1; 09.11.2016.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Telia Eesti aktsiaseltsi tehniliste tingimustega nr 27076092 ; 26.08.2016.

Arvutuslik elektri koormus

Arvutusliku elektri koormuse määramisel, on arvestatud äri- ja tootmishoonete keskmiste koormusnormidega ja projekti Tellijalt - Timbeco Group OÜ- saadud perspektiivsete elektri koormustega. Arvutustulemused on toodud tabelis ET1

Tabel ET1 Elektri koormused.

Jrk nr	Pos. nr	Nimetus	Funktsioon ja selle osa	Ühik	Kogus	Koormus kW	Märkusi
1	1	Äri- ja tootmis-krunt	T 70-100 Ä 30-0	m2	T2590-3700 Ä1110-0	90	
2	2	Sama	Sama	m2	T3360-4800 Ä1440-0	115	
3	3	Sama	Sama	m2	T2660-3800 Ä1140-0	90	
4	4	Sama	Sama	m2	T2660-3800	90	

					Ä1140-0		
5	5	Sama	Sama	m2	T3390-5700 Ä1710-0	115	
6	6	Ärikrunt	Ä100	m2	Ä15	15	
7	7	Äri- ja tootmis-krunt	Ä60-100 T40-0	m2	Ä1260-2100 T840-0	95	
8	10	Äri- ja tootmis-krunt	T95-100 Ä5-0	m2	T47500-50000 Ä2500-0	500	Ainult uus koormus
9	-	Arvutuslik elektri-koormus	-	-	-	950	

Planeeritava ala olemasolev elektri-koormus on ligikaudu 400 kW. Seega on planeeritava ala üldine arvutuslik elektri-koormus ligikaudu 1300 kW (eriaegsuse ja kadudega).

Elektrivarustuse süsteem

-- Olemasolev elektrivarustuse süsteem

Olemasolevaid tarbijaid varustatakse elektrienergiaga Tödva 10/0,4 kV ja Hoidla 10/0,4 kV alajaamadest 0,4kV liinide kaudu. Alajaamad saavad elektritoite Kiisa toitealajaamast 10 kV õhuliinide kaudu. Nii trafoalajaamad, kui ka neid toitvad õhuliinid on suhteliselt vanad (vanusega ca 40a), töötades seega oma normaalse eluea piiril.

Timbeco Group OÜ tootmiskompleks saab elektritoite Hoidla 10/0,4 kV alajaamast, liitumispunktid asuvad trafoalajaamas. Teisi tarbijaid varustatakse elektrienergiaga Tödva 10/0,4 kV alajaamast 0,4 kV õhuliini kaudu.

Tervikuna võib tarbijate olemasolevat toitesüsteemi olukorda lugeda mitte tänapäevaseks ja vaevalt rahuldavaks. Tarbijate elektritoitekindlust tõstab Eesti ühe suurima piirkonnaalajaama Kiisa 330/110/35/10 lähedus, seega ka 10kV õhuliinide väike pikkus.

Hiljuti ehitati Kiisa alajaama kõrvale avarielektrijaam, mis samuti tõstab tarbijate elektritoitekindlust.

-- Kavandatud elektrivarustuse süsteem.

Uute ja olemasolevate tarbijate elektrivarustuseks, ehitatakse lisaks olemasolevatele trafoalajaamadele uus trafoalajaam. Uus trafoalajaam, ehitatakse kahetrafose komplektalajaamana talle reserveeritud maa-alale. Trafoalajaama ehituse õiguslik alus on Isikliku Kasutusõiguse Leping maaomaniku ja Elektrilevi vahel.

Uue trafoalajaama toiteks ehitatakse 10 kV kaabelliin Hoidla alajaamast väljuvalt 10 kV õhuliinilt, läbi uue trafoalajaama, kuni Tödva alajaamani.

Täpsema ühendusskeemi annab Elektrilevi järgmises projektstaadiumis. Peale uue elektritoitesüsteemi väljaehitamist likvideeritakse Hoidla ja Tödva alajaamade vaheline 10 kV õhuliin. Seoses uue toitealajaama ehitamisega, likvideeritakse Tödva 10/0,4 kV alajaam ja tema toitel olevad tarbijad viiakse üle uuele alajaamale. Täpsemalt, pole Tödva alajaama likvideerimist käsitletud, sest tehnilised tingimused nr 243818/1 seda ette ei näe.

Uuest kavandatud trafoalajaamast toidetakse tarbijaid 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Kruntide piirile paigaldatakse liitumiskilbid, liitumiskilpide ühendamiseks ja liinide kommuteerimiseks

kasutatakse jaotuskilpe. Kui põhjapoolsel alal kõrvuti olevaid krunte liidetakse, siis liidetud krundi tarbeks paigaldatakse üks liitumiskilp.

Saku-Tõdva tee ääres oleva veevarustuse pumbajaama elektritoide Tõdva alajaamast likvideeritakse, ning toide viiakse üle uue trafoalajaama toitele, läbi Timbeco Group uue ehitatava elektritoiteskeemi.

Krundile Pos.10 ehitatakse uuest trafoalajaamast 2 liitumist, kumbki 400A (250kW). Käesoleval ajal varustatakse krundi Pos.6 (sidesõlm) ja krundi Pos. 7 (kontor koos garaazikompleksiga) Tõdva alajaamast 0,4 kV õhuliini kaudu. Kui Pos. 7 arendatakse, viiakse krundi elektritoide üle uuele trafoalajaamale. Krundi Pos. 6 (sidesõlm) elektritoite üleviimine uuele ehitatavale trafoalajaamale, lahendatakse Elektrilevi ja Telia Eesti läbirääkimiste käigus.

Uued kavandatud 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinid paigaldatakse üldkasutatavate teede maa-alale, kui see pole võimalik, siis erakruntidele. Viimasel juhul seatakse servituut võrgu valdaja kasuks, kelleks on Elektrilevi.

Ehitusprojekti koostamise käigus, tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused, ning sõlmida liitumisleping. Elektrivarustuse projekteerib ja ehitab välja Elektrilevi elektri liitumistasu arvel.

Sidevarustus.

Planeeritava ala olemasolev sidevarustus baseerub Telia Eesti Tõdva võrgusõlmel. Tõdva võrgusõlmest, toidetakse lisaks planeeritava ala abonentidele, ka planeeritavast alast väljapoole jäävaid tarbijaid (abonente).

Tõdva võrgusõlme toitev valguskaabelliin kulgeb paralleelselt Saku-Tõdva teega. Valguskaabliga, on varustatud Timbeco Woodhouse OÜ tootmiskompleks, 2 valguskaablit, millest on töös 1 valguskaabel (kiudoptiline kaabel).

Timbeco Woodhouse kompleksi arendamine, tingib läbi Matsu kinnistu kulgeva sidekaabli asendamise uue sidekaabliga. Uus sidekaabel ehitatakse Tõdva võrgusõlmest kuni Põhjala maaüksuse piiri lähedusse ehitatava jätkumuhvini sidekanalisatsioon. Koos eelnimetatud sidekaabliga paigaldatakse sidekanalisatsiooni ka Timbecole täiendav valguskaabel.

Timbecot varustav teine valguskaabel, mis hetkel, ei tööta, kasutatakse Timbeco 2. etapi sidevarustuseks. Seega on Timbeco perspektiivselt varustatud kahe valguskaabliga.

Põhja poole Saku-Tõdva teed kavandatud nn tehnoküla sidevarustuseks ehitatakse sidekanalisatsioon alates Kontori kinnistul olevast sidekaevust nr TDV-001. Sidekanalisatsiooni tõmmatakse lisaks kinnistuid varustavale sidekaablile, ka olemasolevat sidemaakaablit asendav sidekaabel. Konkreetsed uue ja vana sidekaabli ühenduspunktid, täpsustatakse konkreetsetes tehnilistes tingimustes ja Ehitusprojekti.

Piki Saku-Tõdva teed kulgevad (osaliselt mööda kinnistuid) Telia Eesti sidekaablid, millised on nn talumiskohustusega liinid võrgu valdaja kasuks.

Ehitusprojekti, tuleb täpsustada sidevadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eestilt. Kõigi olemasolevate sideliinide asendamine, või ümberpaigutamine, toimub Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §12² lõike 4 kohaselt. Omanikujärelvet teostab Telia Eesti, või tema poolt volitatud isik.

Teevalgustus.

Saku-Tõdva teest põhjapoole kavandatud krunte Pos.1-Pos.5 varustav tee valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse LED-lambiga valgusteid, millised kinnitatakse 8 -10m kõrgustele mastidele. Teevalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidega. Teevalgustuse toiteks paigaldatakse liitumiskilp ja juhtimiseks juhtimiskilp. Teevalgustus lahendatakse ja ehitatakse välja koos kavandatud teega.

Piki Saku-Tõdva teed kavandatud kergliiklustee valgustus lahendatakse koos kergliiklusteega.

Küttevarustus

Hoonete soojusvarustus on ette nähtud lokaalsena. Kavandatud uute hoonete kütteks on planeeritud õhk-vesi soojuspumbal, maakütteil, puidul või puidugraanulitel põhinev küte

Soovitav on kasutada ka päikesepaneele. Planeeringuala hoonete soojavarustuse lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Haljastus ja keskkonnatingimused

- Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal puudub, mõned üksikud puud kasvavad lõunapoolsel alal Kivisilla peakraavi ääres ja põhjapoolsel alal oleva tee kõrval.
- Uusi puittaimi võiks istutada planeeritud kruntide piiridele kus on kõige väiksem võimalus nende kahjustamiseks täiendavate hoonete ehitamisel ja ekspluatatsioonil. Kruntide servades on piisavalt valgust ning kasvuruumi. Rajada kõrghaljastust maanteeäärsele alale (min 20m kaugusele maanteest) liiklusrada ja saastetaseme vähendamiseks.
- Tootmis- ja ärikruntidel näha ette ka põõsaste ja lillede istutamist. Haljastuse paiknemise täpne lahendus antakse hoonete projektiga.

Sorteeritavate jäätmete täpsed konteinerite asukohad nähakse ette tootmis- ja ärikruntide hoonete projekteerimisel vastavalt projekteeritavate hoonete ruumide paiknemisele ja asendiplaanilisele lahendusele kas hoone mahtu või eraldiseisvatena kõvakattega alusel. Vajadusel nähakse ette tekkivate biolagunevate jäätmete komposteerimine .

Jäätmete vedu peab toimuma vastavat luba või litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitlus peab vastama kõigile Saku Valla jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääv kasvupinnas anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

- Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja selle lokaalsele tootmisele. Hoonete küttesel kasutada keskkonnasõbralikumaid küttevihise:
- puuküte, pelletiküte, maaküte, päikeseenergia kütte, jne. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded valitsuse määrusega nr 68 Energiatõhususe miinimumnõuded (Vabariigi valitsus 30.08.2012)

Rajatised ja inventar

Planeeritud tootmis-ja ärihoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele. Piirete ja väravate rajamine ei ole kohustuslik. Nende rajamisel paigaldada piirded üldjuhul krundi piirile. Krundil pos 10 maanteepoolse piirde paigaldamisel tuleb tagada piirde kaugus kergliiklustee servast min.2m. Väravad avanevad krundi poole või kasutada liugväravaid või tõkkepuud. Vajadusel võib rajada kruntidel täiendavaid piirdeid erinevate funktsionaalsete alade moodustamiseks.

Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus

Kuritegevusriske on võimalik vähendada tootmis- ja ärihoonetel kruntide piiritlemisel aiaga ja turvafirma teenuse või lokaalsete valvesüsteemide kasutamine.

Kruntide piireteks kasutada läbinähtavaid piirded, mis loob eeldused kuritegevuse vähendamiseks tänu otsesele naabrivalvele.

Hoonete projekteerimisel vältida kergelt lõhutavate ja kergelt süüdatavate materjalide kasutamist. Välisviimistluses kasutada atraktiivseid värvi toone ja materjale.

Oluline on hoonete sissepääsudele valgustuse rajamine, samuti ka kas pidevalt põlevate või liikumisanduritega lampide paigaldamine hoonete tagaküljele. Oluline on tänavavalgustuse väljaehitamine planeeritud tee äärde (krunt Pos.8)

Hoonete valmimisest alates tagada krundil pidev heakord, et oleks tunnetatav hoolitsus keskkonna eest. Kõik lõhutud või katki läinud valgustid, väikevormid, prügikastid jne tuleks koheselt uuendada või parandada. Nimetatud abinõud peaksid tõstma piirkonnas liikuvate inimeste turvalisust ning minimaliseerima vargusi, kallaletunge ja vandalismi.

Tuleohutus

Tuletõrjeveevarustus: Lõunapoolse ala tuletõrje veevarustuseks on planeeritud krundile Pos.10 tuletõrjevee mahutid ja nende täitmiseks kasutatakse krundil oleva puurkaevu vett. Mahuti 1, mille asukohaks valitakse üks olemasolevate veehoidlate asukohast Tootmise maaüksusel. Kumb asukoht sobib, sõltub tulevase hoonestuse täpsest asukohast. Teine tuletõrjevee mahuti 2 on planeeritud Kivisilla peakraavi lahtise osa toruga asendatava lõigu juurde ja selle toiteks saab ühe võimalusena kasutada kraavis voolavat vett. Kraavi vee toitel oleva mahuti täpne konstruktsioon ja parameetrid lahendatakse eraldi projektiga. Lõunapoolse ala mahutid (hoidlad) on võimalik omavahel torustikuga ühendada. Tuletõrjevee mahutitest viiakse välja torustikud kuivhüdrantideni, mille asukohad krundil Pos.10 sõltuvad tulevase hoonestuse paiknemisest ja täpsustatakse hoonete projektiga. Projekteerimisel tagada hüdrandi kaugus hoone seinast vastavalt hoone tuleohutusklassile. Põhjapoolsele ala varustamiseks tulekustutusveega on olemas 400m³ tuletõrjevee mahuti Mükomaa maaüksusel ja see asub vahetult planeeritud krundi Pos.1 põhjapoolse nurga kõrval 5m kaugusel piirist. Juurdepääs riigiteelt olemasolevale mahutile on krundil Pos.8 oleva tee ja Animäe maaüksusel oleva tee kaudu. Tuletõrjeveemahuti on kantud joonistele Tugiplaan, Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan. Samuti on ühe võimalusena planeeritud omaniku soovil Animäe maaüksusele lahtine veehoidla - tiik, mida on võimalik täita torustikuga puurkaevust või/ning Tõdva peakraavis voolava veega. Teine võimalik tuletõrjevee mahuti on planeeritud krundile Pos 5 ja selle täitmine toimub puurkaevust (PRK0001525). Veehoidlast /mahutist on planeeritud tuletõrjevee torustik kuivhüdrantidega krundil Pos.8. Vajadusel on võimalik hüdrantide asukohta ja arvu muuta projekteerimise staadiumis. Sõltuvalt hoonete kujust ja paiknemisest kruntidel Pos.1 – Pos.5 ja Pos.10 on võimalik hüdrandid paigutada ka kruntidele, tagades tuletõrjeautode juurdepääsu. Hüdrantidevaheline kaugus ei tohi ületada 100m põhimõttega, et ükski hoone ega rajatis ei ole kaugemal kui 50m kasutatavast tuletõrjehüdrandist.

Veevärgi projekteerimisel ja hüdrantide paigutamisel tuleb arvestada, et tulekahju puhkemisel oleks tagatud, et mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100m lähimast tuletõrjehüdrandist.

Kustutusvee vajadus on 30 l/sek 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevarustuse kustutusvee normvooluhulgad on planeeritud vastavalt Eesti Standardile EVS812-6:2012/A1:2013 p.5.4 (tabel-2 VI-VII kasutusviisiga ehitiste väliskustutusvee normvooluhulgad) ja p.5.5.

Tulekustutuseks on juurdepääs tootmis- ja ärihoonetele Saku-Tõdva teelt ja planeeritud teelt krundil Pos.8. Lõunapoolsel alal on juurdepääs ka Tõdva-Hageri teelt Noole tee kaudu. Planeeritud sõiduteede laius on 6,4m ja teemaa kogulaius 12m. Planeeritud kujad (hoonestusala piiri kaugus krundipiirist) on tänava poolt 5m ja kruntidevahelistest piiridest 4m. Juurdesõidutee kruntidel peab võimaldama juurdepääsu kõigile tulekustutus- ja päästemeeskonna sisenemisteedele ja territooriumil asuvatele tuletõrje veevõtukohtadele (peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee). Täpne lahendus pakutakse ehitusprojekti staadiumis. Alus EVS 812-7:2008/AC:2011 p 15.

Tuleohutuse üldnõuded: Tuleohutuse seadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 116 ja RT I 30.12.2011, 39);

Päästeseadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 115); EVS 812-7:2008/AC:2011

Ehitiste vahelised kujad vastavalt Siseministri 07.04.2017. a määrusele nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

§ 22 Tule leviku takistamine:

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

(5) Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul ning kui käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud piirväärtusi ei ole ületatud, peab:

- 1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
- 2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeringus on tagatud naaberkruntide ehitusala piiride vaheline kaugus 8m.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass detailplaneeringus on TP3. Hoonete tuleohutusklass määratakse hoonete projektides sõltuvalt tegelikust tulekaitsetasemest, hoone kõrgusest, pindalast ja kasutusotstarbest.


Radoonirisk


Eesti Standard EVS 840:2003 p.5 "Radooniohtlikud alad Eestis" loetelu kohaselt ja "Esialgne radooniriski levialade kaart" kohaselt ei asu planeeritav ala radooniohtlikus piirkonnas - asub normaalse radooniriskiga alal kus lokaalselt võib esineda madala ja kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Lähtudes sellest on soovitatav kontrolliks teha radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus tootmishoonete projekteerimisel. Vastavalt EVS 840:2003 "Sisekliima" peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnormi 200 Bq/m³ ületamise vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2003 tabelis 3 esitatud pinnase radoonisisalduse klassifikatsioonist ning radooni hoonesse sattumise vältimiseks kasutatavastest meetmetest.





Väljavõtte radooniriski levialade kaardist


Lappemärgid Legend


- 


Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aluvidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.
Low radon risk area. Soils: mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.
- 


Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.
Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.
- 


Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreeni ja liustikuvee (jäätjärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge.
Areas with local occurrences of high radon ground. Areas, dominated by till or glaciofluvial and glaciolacustrine sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.
- 


Kõrge radooniriski alad, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge.
High radon risk area. Areas where uranium-rich Dictyonema shale, Obolus sandstone, and phosphorite occur in soils and outcrops. High radon levels in houses are common.
- 

Karst. Karstipõrkonnad on tavaliselt kui potentsiaalselt radooniõhtlikud alad. Kui hoone asub karstilõuku või -lõhe kohal, võib radoon migreeruda nende kaudu rõhu erinevuste tõttu majade siseõhku. Karstinahtusi esineb ka väljapoole koostunud aladel.
Karst. Karst areas are known as potential radon-prone areas. If a building is situated on a karst cavity or a fracture, radon gas may be moved into the building by a pressure-driven air flow. Karst can also be found outside the marked areas.
- 

Aluspõhja kivimid, enamasti lubjakivid, mis avanevad maapinnal või on kaetud õhukese pinnakattetega. Peamiselt madala radooniriski alad. Võib esineda karsti.
Bedrock, mainly limestone, with no or only a thin soil cover. Normally a low radon risk area. Karst may occur within the area.
- 

Savi. Piirkondi, kus levivad savikad setted, loetakse enamasti normaalse radooniriski aladeks, ehkki pinnaste looduskiirgus on sageli kõrge. Savide halvad aeratsiooni-omadused raskendavad pinnasest migreeruva radooni jõudmist majade siseõhku. Klassifikatsioon kehtib vaid veeküllastunud savipinnaste puhul.
Clay. Areas with clayey sediments are generally classified as normal radon risk areas despite often higher radioactivity. The low permeability of clays reduces the possibility of the radon gas to be transported into houses. The classification is only valid as long as the clay is water-saturated.
- 

Turbasood
Peatlands
- 

Astang aluspõhja kivimites
Escarpment in bedrock
- 

Dictyonemakilda avamus
Outcrop area of Dictyonema shale

Planeeringuala kruntide moodustamine

Põhjapoolne ala: Palgi maaüksus - katastritunnus 71801:006:0385 (planeeritud krunt Pos.1 pindalaga 5265m²) piire ei muudeta. Rukkimäe maaüksus - katastritunnus 71801:006:0412, pindalaga 2,79ha (27935m²) jagatakse viieks lõplikuks krundiks - planeeritud krundid Pos.2 (pindala 6719m²), Pos.3 (pindala 5234m²), Pos.4 (pindala 5130m²), Pos.5 (pindala 8030m²), Pos.8 (pindala 2497m²) ja üheks ajutiseks krundiks (Pos.2a pindala 325m²), mis liidetakse Kontori maaüksusega - katastritunnus 71801:006:0384, pindala 2948m². Kontori maaüksuse

(pindala 2948m²) ja ajutise krundi Pos.2a (pindala 325m²) liitmisel moodustatakse lõplik krunt Pos.7 pindalaga 3273m². Planeeritud krunt Pos.8 on juurdesõidutee krunt. Krunte Pos.2, Pos.3, Pos.4 ja Pos.5 võib vajadusel omavahel liita. Tõdva sidesõlme maaüksus - katastritunnus 71801:006:0978 (planeeritud krunt Pos.6 pindalaga 33m²) piire ei muudeta.

Lõunapoolne ala: Moodustatud on üks ehitusõigusega krunt (planeeritud krunt Pos.10 pindalaga 83727m²) ja üks juurdesõidutee krunt (planeeritud krunt Pos.9 pindalaga 3126m²) Noole teele.

Krunt Pos 10 (pindala 83727m²) on moodustatud järgmistest maaüksustest või maaüksuste osadest: 1) Matsu maaüksus - katastritunnus 71801:006:0212, pindalaga 1,83ha (18273m²) 2) Katkuoja maaüksus - katastritunnus 71801:006:0415, pindalaga 0,38ha (3774m²) 3) Tootmise maaüksuse - katastritunnus 71801:006:0012, pindala 35374m² osast planeeritud ajutine krunt Pos.7a pindalaga 32832m². 4) Katkuoja maaüksuse - katastritunnus 71801:006:0414, pindala 2,98ha (28905m²) osast planeeritud ajutine krunt Pos.8a pindalaga 28323m². 5) Pumbamaja maaüksus - katastritunnus 71801:006:0011, pindala 90m². 6) Reformimata riigimaa 435m², millel asub hetkel juurdepääsutee Tootmise maaüksusele.

Nimetatud reformimata maa-ala on käsitletav eraomandis oleva kinnisasjaga piirneva maana, millest ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja, mistõttu kuulub antud maa-ala erastamisele vastavalt Vabariigi Valitsuse 22.02.2007 määrusele nr50 „Maareformi seaduse §22 lõikes (1²) sätestatud maa erastamise kord“. Maa-amet ei algata antud maa-ala osas maa riigi omandisse jätmise menetlust (vt. kiri 29.11.2017 nr 6-3/17/18071-2). Vastavalt Maareformi seaduse §22 lõike (1³) kohaselt on piirneva kinnisasja omanikul õigus taotleda selle maa omandamist liitmiseks oma kinnisasjaga kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas see maa liita piirneva kinnisasjaga. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamine toimub käesoleva seaduse VI¹ osas §31² ja §31³ sätestatud alustel. Maareformi seaduse §31³ kohaselt algab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlus piirneva kinnisasja omaniku taotluse esitamisega või menetluse algatamisega valla- või linnavalitsuse poolt.

Krunti Pos.10 on lubatud vajadusel jagada kolmeks krundiks (Pos.10a, Pos.10b, ja Pos.10c). Kruntidele Pos.10b ja Pos.10c läbivale teele seatakse servituut sellelt teelt juurdepääsu omavate kruntide kasuks.

Krunt Pos 9 (pindalaga 3126m²) on moodustatud järgmistest maaüksustest või maaüksuste osadest: 1) Tootmise maaüksuse - katastritunnus 71801:006:0012, pindala 35374m² osast planeeritud ajutine krunt Pos.7b pindalaga 2544m². 4) Katkuoja maaüksuse - katastritunnus 71801:006:0414 pindala 2,98ha (28905m²) osast planeeritud ajutine krunt Pos.8b pindalaga 582m².

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

- planeeritud krundipiiride alusel kinnistute moodustamine ja vajalike servituutide seadmine.
- maanteest lõunapoole jääva ala (krunt pos.9 ja pos.10) tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine
- Objektile vajalikud vee- ja elektri- ja sidevarustuse liitumispunktid koos objektile vajalike trassidega tuleb rajada koos ehituslubade taotlemisega krundile Pos.10
- Krundile Pos 10 (ka 10a, 10b, ja 10c) on võimalik hoonetele ehituslubasid väljastada ka enne kogu planeeringuala infrastruktuuri väljaehitamist. Krundi Pos.10 vee- ja elektri- ja sidevarustuse tegelikult vajalikud liitumispunktid koos objektidele vajalike trassidega tuleb rajada koos ehituslubade taotlemisega--maanteest põhjapoole jääva ala tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine juhul kui on tekkinud vajadus kruntide pos.1-pos.5 kasutuselevõtuks ja arendamiseks.
- sõidutee krundil pos.8 ja jalakäijate teed (va. Saku-Tõdva tee äärne kergliiklustee) ning tehnotrassid ehitatakse välja samaaegselt kruntide Pos1 - Pos5 ehituslubade taotlemisega ja reaalse hoonestamisega. Olukorras, kui krundid Pos.2–Pos.5 liidetakse üheks, kaheks või kolmeks krundiks, tuleb krundil Pos.8 kavandatud sõidutee, jalgteed ja trasside ning liitumispunktide tegelikku vajadust ning mahtu täpsustada projekteerimise staadiumis.
- Kui tekib vajadus Animäe maaüksusele kavandatud biopuhasti ja tuletõrje veehoidla väljaehitamiseks siis väljaehitamise kohustus on arendajal – detailplaneeringust huvitatud isikul. Reovee kogumismahutite väljaehitamise kohustus on arendajal – detailplaneeringust huvitatud isikul.
- Tehnilise infrastruktuuri (sh.Kivisilla peakraavi torustamine) välja ehitamise kohustus on arendajal.
- Heitvee kraavi juhtimisel tuleb taodelda Keskkonnaametist vee erikasutusluba.
- Kivisilla peakraavi kalda ehituskeeluvööndis ei saa taodelda ega väljastada ehituslubasid enne kui Kivisilla peakraav on asendatud toruga ning sellele on väljastatud kasutusluba.
- Objekt on välja ehitatud siis kui ta on saanud kasutusloa
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Riigiteega ristumiskoha rajamiseks tuleb taotleda EhS §99 lg3 alusel Maanteeametilt nõudeid ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimused EhS §27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Fotod planeeritavast alast



Sissesõidutee lõunapoolsele alale , Timbeco Group tootmishooned



Tee Rukkimäe maaüksusel Kontori maaüksuse piiril Sissesõit Platsi maaüksusele ja Palgi maaüksus



Vaade Animäe ja Palgi maaüksusele

Tee Rukkimäe maaüksusel vaade maantee poole



Vaade Rukkimäe maaüksusele

Tee Rukkimäe maaüksusel vaade maanteelt