

VAHTRA GRUPP OÜ



**SAKU VALD SAKU ALEVIK
ÜKSNURME TEE 12 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR: DP 104-17

TELLIJA Saku Vallavalitsus
Juubelitammede tee 15 Saku alevik
Saku vald 75501
registrikood 75019738

HUVITATUD ISIK osaühing ANGAAR
Saku vald Saku alevik Üksnurme tee 12 75501
Registrikood 10092486
E-mail: leili.halliste@gmail.com
☎ 52 68 250

PROJEKTEERIJA: Vahtra Grupp Osaühing
Hälli 4, 13521, Tallinn
registrikood 11176431
EEP 000502

VASTUTAV SPETSIALIST: KATRIN VAHTER
Volitatud arhitekt 7
E-mail: katrin.vahter@gmail.com
☎ 52 74 119

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1.tekstiline osa, 2. joonised)

II osa - menetlusdokumendid, lisad, kooskõlastused

Tallinn
mai 2021

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Planeerimislahendus	Vahtra Grupp Osäühing
Arhitekt	KATRIN VAHTER
Ehitusgeodeetilised uuringud	osäühing K&J Pargi 2b-9 Keila Harjumaa 76607 registrikood 10092032 EEG10092032-0001
Kontaktisik	H. JUURIKAS ☎ 57 80 440 E-mail: s.juur@neti.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

2. JOONISED

DP 1	Kontaktvööndi skeem	M 1:10 000
DP 2	Tugiplaan	M 1:500
DP 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
DP 4	Illustratsioon	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
2.	ÜLDOSA	5
3.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1.	Planeeringuala asukoht	6
4.2.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus	6
4.3.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
4.4.	Olemasolev tehnovarustus	7
4.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	7
4.6.	Kehtivad kitsendused.....	8
5.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	8
5.1.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	8
6.	PLANEERINGU ETTEPANEK.....	9
6.1.	Krundijaotus ja krundi ehitusõigus.....	9
6.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	11
6.3.	Piirded.....	11
6.4.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	11
6.5.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	12
6.6.	Tuleohutus	12
6.7.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	13
7.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
7.1.	Üldosa	13
7.2.	Elektrivarustus	13
7.3.	Tänavavalgustus	13
7.4.	Soojavarustus	14
7.5.	Sidevarustus	14
7.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
7.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	15
7.8.	Gaasivarustus	15
8.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	16
8.1.	Üldosa	16
8.2.	Võimalikud avariolukorrad.....	16
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
10.	TEHNILISED NÄITAJAD	17
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Saku valla Saku aleviku Üksnurme tee 12 kinnistu detailplaneering algatati Saku Vallavalitsuse 20. juuni 2006.a. korraldusega nr 598. Saku Vallavalitsuse 17. septembri 2013.a. korraldusega nr 739 tunnistati kehtetuks varem kinnitatud lähteülesanne ning anti uued lähteseisukohad Üksnurme tee 12 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeerigu koostamisel on arvestatud tellija soovidega ja planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga.

2. ÜLDOSA

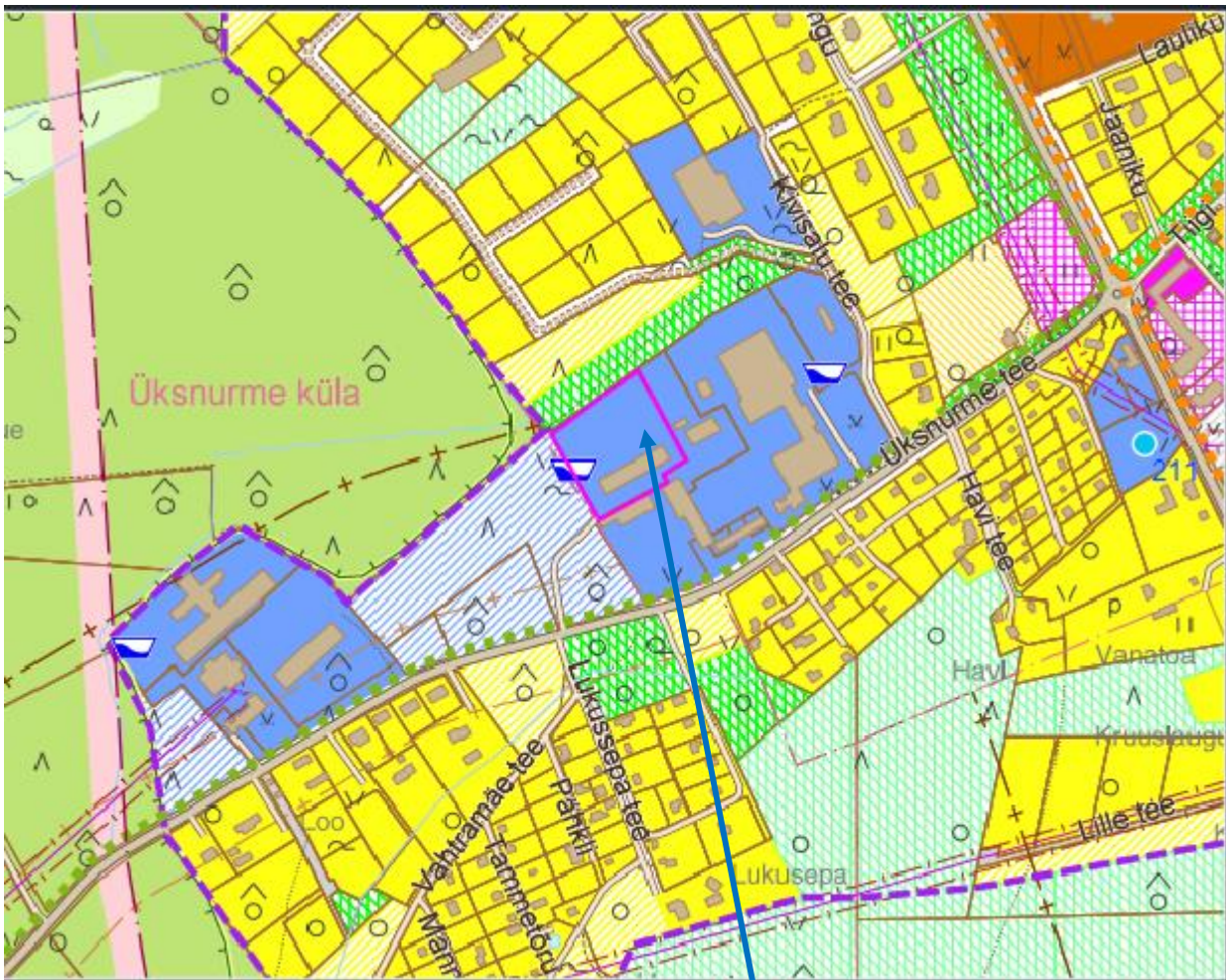
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on Üksnurme tee 12 kinnistu kuni kolmeks äri- ja tootmismaa krundiks jaotamine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeringualal on lubatud keskkonnasõbralik väikese mõjuga tegevus.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu kohaselt asub Üksnurme tee 12 kinnistu tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa ning lao- ja büroohoonete maa. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritaval ala puudub kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringust huvitatud isik on osäühing ANGAAR.



Väljavõte Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringust

Planeeritav ala Üksnurme tee 12 kinnistu

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjast	Kivinuka tn 5a (71801:001:1391 üldkasutatav maa 100%)
Loodest	Kivinuka tn 7a (71801:001:1338 üldkasutatav maa 100%) Kivinuka tn 9a (71801:001:1386 üldkasutatav maa 100%)
Kagust	Üksnurme tee 14 (71801:005:0552 tootmismaa 100%)
Idast	Üksnurme tee 10 (71801:005:0414 tootmismaa 100%)
Läänest	Parma tee 3 (71801:003:1073 tootmismaa 80%, ärimaa 20%)
Lõunast	Parma tee (71801:003:1074 transpordimaa 100%)

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritava ala loodeosa piirneb üldkasutatava maaga, mis eraldab tootmis- ja ärimaid elamumaadest.

Kontaktvööndi hoonestuse moodustavad planeeritavast alast kirdesse ja kagusse jäävad tootmis- ja ärihooned. Planeeritavast alast põhja- ja läänepoolse jäävad kinnistud on hoonestamata.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeritava ala lähiümbruse detailplaneeringud:

- Kongo kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 28.05.2013 korraldusega nr 425)
- Lepiku, Soosaare, Väetisehoidla ja Hiimäe kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 14.mai 2009 korraldusega nr36)
- Üksnurme tee 14 kinnistu detailplaneering (alगतatud Saku Vallavalitsuse 26.06.2000 korraldusega nr 664. Detailplaneeringu koostamise algatamine tunnistati kehtetuks Saku Vallavalitsuse 26.06.2018 korraldusega nr 404)
- Parma tee 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 23.08.2011 korraldusega nr 707)
- Uue Lukusepa kinnistu detailplaneering

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Saku vallas Saku aleviku edelaosas tootmis- ja laohoonete piirkonnas. Ohtlikke ettevõtteid planeeritava ala vahetus läheduses ei asu.

Planeeritaval alal ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal. Planeeritaval alal ei asu maardlaid. Lähimad kultuurimälestised on Saku Saku mõisa peahoone (reg nr 2954) ja Saku mõisa park (reg nr 2953), mis jäävad planeeritavast alast ca 1,2 km kaugusele.

4.2. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Üksnurme tee 12 kinnistu

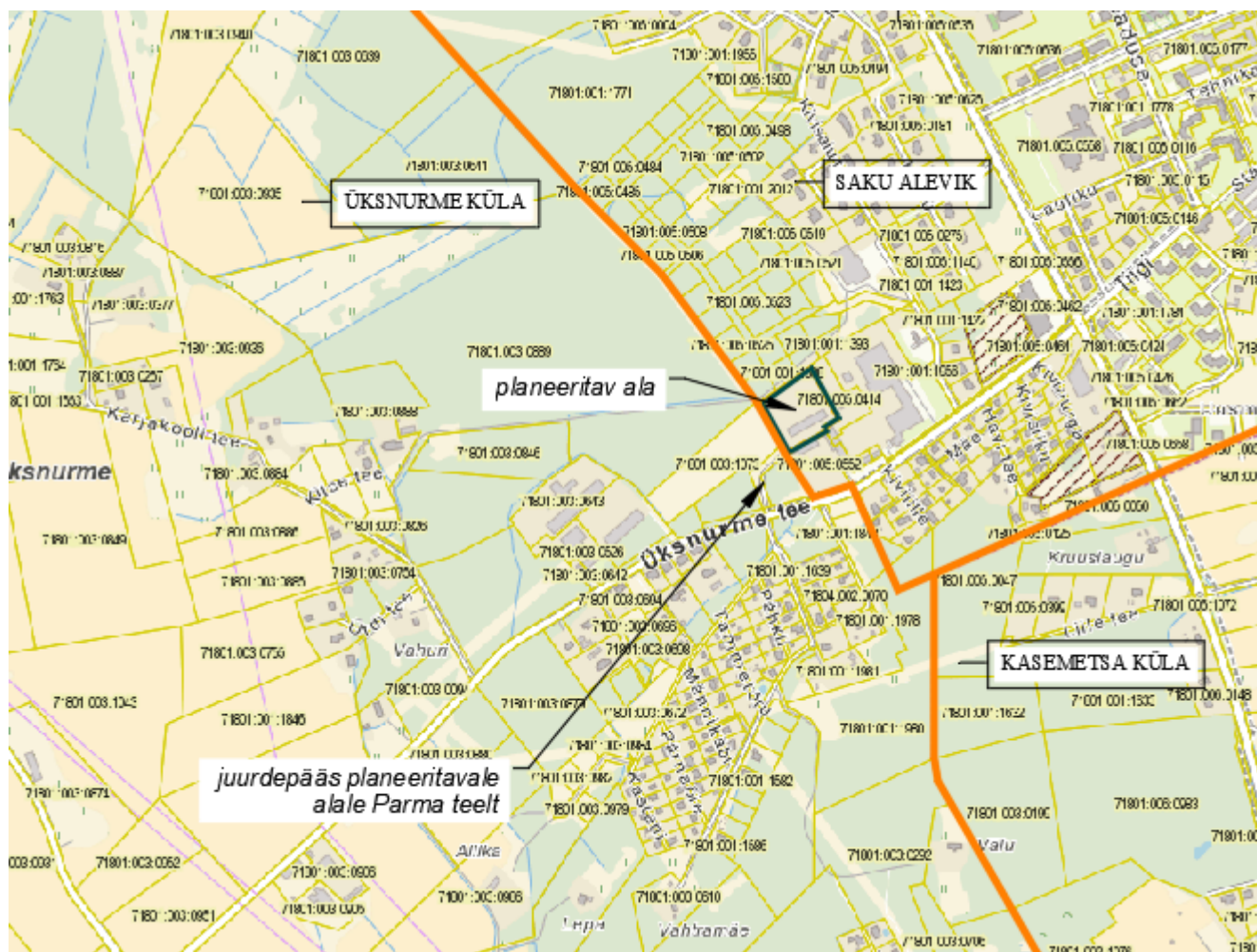
Katastritunnus 71801:005:0188

Kinnistu suurus 10 370m²

Sihtotstarve 100% tootmismaa

Planeeritava ala kaasomanikud on osaühing ANGAAR, Osaühing Kuustor, osaühing Helto Auto

Planeeritaval ala paikneb üks angaar, kus toimub põllumajandustehnika varuosade müük ja ladustamine.



Situatsiooniskeem

4.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Parma teelt (71801:003:1074), mis saab alguse 11345 Rahula-Saku teelt (71801:005:0651).

4.4. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala on tehnovõrkudega varustatud.

Planeeritaval alal asuvad veotorustik, kanalisatsioonitorustik, maakaabelliin.

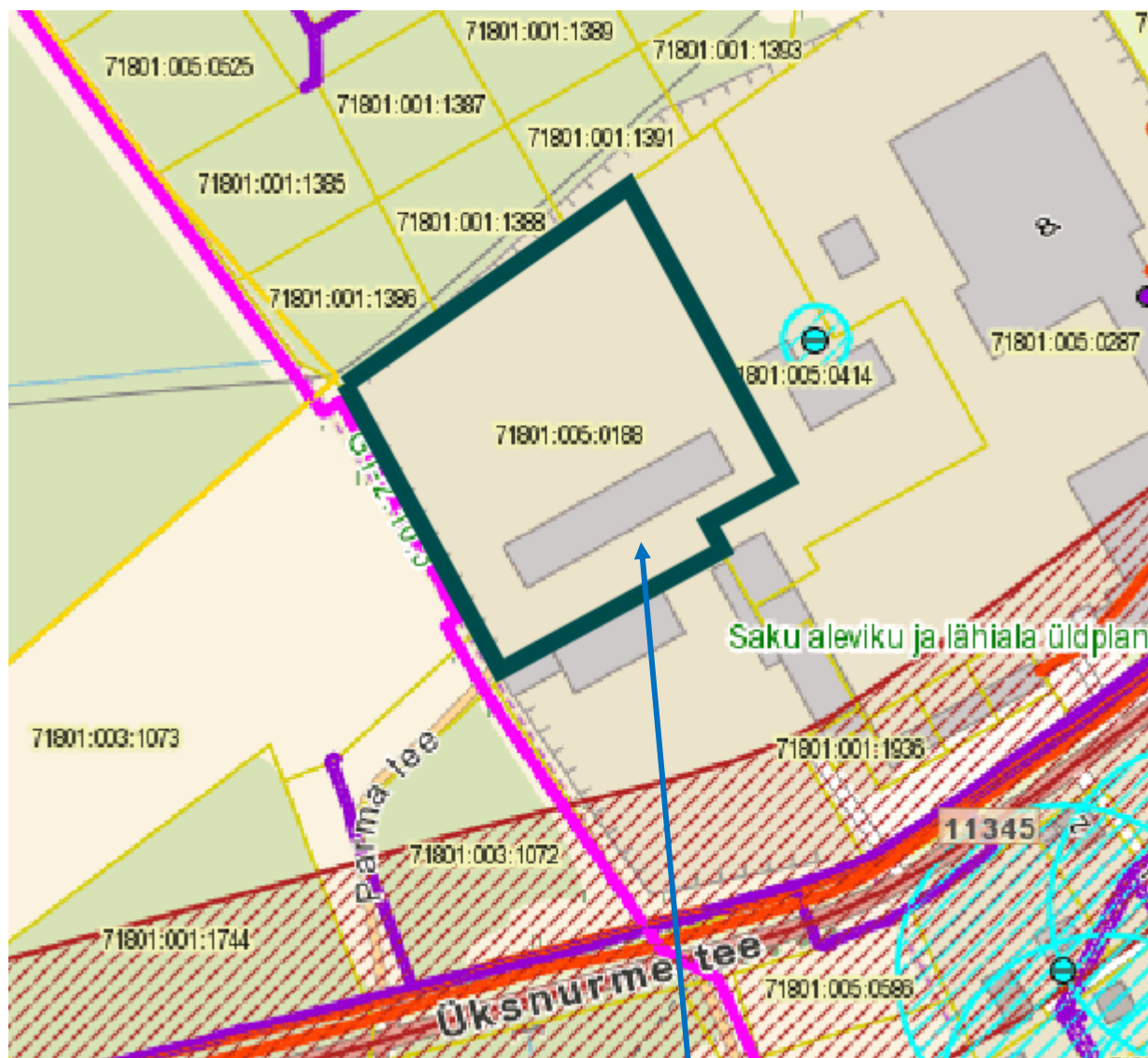
4.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maapinna absoluutkõrgused jäävad +49.15...+48.69 vahele.

Maapind on tasane, vähese kõrghaljastusega.

4.6. Kehtivad kitsendused

Maa-ameti andmetel planeeritaval alal kitsendusi ei esine.



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist

Planeeritav ala Üksnurme tee 12 kinnistu

5. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

5.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Saku aleviku ja lähiala üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16.08.2012.a. otsusega nr 60)
- Parma tee 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 23.08.2011 korraldusega nr 707)
- Katastriüksuse plaan
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Topo-geodeetiline alusplaan (koostanud osäühing K&J, 19.03.2018.a. töö nr 1903)
- Eksperthinnang Saku valla Saku aleviku Üksnurme tee 12 detailplaneeringualt sademevee ärajuhtimisest (koostanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS 09.02.2020)

6. PLANEERINGUETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeritav ala jaotatakse kolmeks kinnistuks (planeerimisseaduse tähenduses krundid).

Uued kinnistud ehk krundid:

- pos 1 – 20% äri- ja 80% tootmismaa sihtotstarbega
- pos 2 – 20% äri- ja 80% tootmismaa sihtotstarbega
- pos 3 – 20% äri- ja 80% tootmismaa sihtotstarbega

Põhijoonisel on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud ehitusalad ja hoonete alused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma Põhijoonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga. Hoonete vaheline kuja peab olema 8m. Kui soovitakse ehitada hooneid lähemale lubatud normidest tuleb täita tuleohutusnõudeid. Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus lähtudes hoone parameetritest, kasutusotstarbest ja kehtivatest normidest. Planeeritud hoonete asukohad on illustratiivsed. Täpsed hoonete asukohad ja normatiivne parkimiskohtade lahendus antakse ehitusprojektiga. Planeeringus on antud maksimaalsed ehitusõigused. Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele, parkimise lahendamisele ja uue haljastuse rajamise nõuetele. Parkimine tuleb lahendada omal krundil hoone välisel alal või hoone mahus.

Blokeeritud hooned peavad moodustama arhitektuurselt tervikliku ansambli. Välisviimistlus peab olema teostatud ühtselt sobivates toonides ja materjalides.

Hoonete arhitektuursed tingimused täpsustatakse eskiisprojekti kooskõlastamisel Saku valla arhitektiga. Vajadusel väljastatakse arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused.

Hoonetele ei väljastata enne ehituslube kui juurdepääsutee Parma tee kinnistul (71801:003:1074) on välja ehitatud.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid”,

ÄK – kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa

ÄB – kontori – ja büroohoone maa

TT – tootmishoone maa

TL – laohoone maa

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt

Maakatastriseaduse § 18 Katastriüksuse sihtotstarbe määramine

T – tootmismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa,

Ä – ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa

Planeeritud kruntide ehitusõigus**krunt pos nr 1**

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 1
krundi planeeritud suurus m ²	3659
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	ÄK/ÄB 20% TL TT 80%
maa sihtostarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	Ä 20%, T 80%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	1300/1300
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	3*/1
suurim hoone kõrgus (m)	14*
suurim hoonete arv krundil	2
vähim tulepüsivusklass	TP2
krundi täisehituse %	35
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	22/22

krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 2
krundi planeeritud suurus m ²	3397
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	ÄK/ÄB 20% TL TT 80%
maa sihtostarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	Ä 20%, T 80%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	1100/1100
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	3*/1
suurim hoone kõrgus (m)	14*
suurim hoonete arv krundil	2
vähim tulepüsivusklass	TP2
krundi täisehituse %	33
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	18/18

krunt pos nr 3

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 3
krundi planeeritud suurus m ²	3314
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	ÄK/ÄB 20% TL TT 80%
maa sihtostarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	Ä 20%, T 80%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	1100/1100
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	3*/1
suurim hoone kõrgus (m)	14*
suurim hoonete arv krundil	2
vähim tulepüsivusklass	TP2
krundi täisehituse %	33
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	18/18

*VI kasutusviisi hoone puhul lubatud max 2 korrust. VI kasutusviisi 2 korruselise hoone puhul suurim kõrgus kuni 9m. VI kasutusviisi 1 korruselise hoone puhul suurim kõrgus 14m.

6.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katuse kalle	0-45°
Katuseharja kõrgus	Maksimaalselt 14 m maapinnast
Korruste arv	Minimaalne lubatud korruste arv on 1. Suurim lubatud korruste arv on 3
Muud arhitektuurinõuded	Välisviimistluses kasutada krohvi, plekki, kivi või muud tuleohutusnõuetele ja tootmishoonetele sobivaid materjale. Oluline on ühtne välisviimistlus grupis. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

6.3. Piirded

Müra mõju vähendamiseks ning visuaalse eraldatuse tagamiseks elumupiirkonna suunas on planeeringuala loodepiirile (Kivinuka tn 5a, 7a, 9a) planeeritud 2m kõrgune läbipaistmatu piirdeaed. Piirdeaed tuleb valmis ehitada enne hoonetele ehitusloa taotlemist. Antud piirdeaia ehitamise kulud tuleb kanda huvitatud isikul.

Ülejäänud piirete (ei ole kohustuslik rajada) materjal üldjuhul metallvõrk. Piirded peavad moodustama ühtse terviku ja sobima naaberkinnistute piiretega.

Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 2m.

6.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeringuga ei muudeta planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust.

Juurdepääs planeeringualale toimub Parma teelt.

Juurdepääsu servituudid

Detailplaneeringu lahendus näeb ette juurdepääsutee servituudivajadusega ala väljaspool planeeritud ala planeeritud ala kasuks läbi Parma tee (71801:003:1074).

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 tabelile 9.1. parkimisnormatiivile järgmiselt:

Tööstusettevõttes ja laod - 1 parkimiskoht/250m² suletud brutopinna kohta

Asutused - 1 parkimiskoht 90m² suletud brutopinna kohta

	Brutopind m ²	Planeeritud parkimiskohtade arv
Krunt 1	3900 sellest 20% äri/80% tootmine	22
Krunt 2	3300 sellest 20% äri/80% tootmine	18
Krunt 3	3300 sellest 20% äri/80% tootmine	18
	Kokku	58

Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsud kruntidele.

6.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritud kinnistute omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Saku valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Kruntide haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule omavalitsusele.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Saku valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteineri ja kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

6.6. Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,„
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Tuleohutuse seadus
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,„ Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021

Kruntidele 1,2,3 on planeeritud äri- ja tootmishooned (V-VI kasutusviis).

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Planeeritavate hoonete suurim kõrgus maapinnast on 14m. Suurim korruselisus on 3. VI kasutusviisi hoone puhul lubatud max 2 korrust. VI kasutusviisi 2 korruselise hoone puhul suurim kõrgus kuni 9m. VI kasutusviisi 1 korruselise hoone puhul suurim kõrgus 14m.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 20 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse krundile nr 1 planeeritud tuletõrjevee mahuti ja Parma tee varem planeeritud tuletõrje veemahuti (4x54m3) baasil (OÜ Maaplaneeringud poolt koostatud Parma 2 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Saku Vallavalitsuse 23.08.2011 korraldusega nr 707). Tuletõrje veevõtukoha tööraadius max 100m.

Tuletõrjeauto juurdepääs (teekatte laius 3,5m) tuletõrjevee mahutile on tagatud.

Planeeringuala jääb osaliselt ka Üksnurme teel asuva tuletõrjehüdrandi teeninduspiirkonda. Tuletõrjevee mahutid rajada kruntide hoonestusprojektide mahus nõuetekohase juurdepääsuga ja kaugusega hoonetest. Hoonestusprojekti koostamise käigus täpsustatakse vajalik tuletõrjevee vajadus koos tuletõrjevee mahutite mahuga.

Hoonetesisesed tulekustutussüsteemid lahendada vastavalt kehtivatele normatiivaktidele. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised üksteisest tuleohutuskujadega, mis on vähemalt 8m hoone seinast. Hooned ehitada min. TP2 tulepüsivusklassiga. Hoonete blokeerimisel ja juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m tuleb täita tuleohutusnõudeid. Tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega. Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus lähtudes hoone parameetritest, kasutusotstarbest ja kehtivatest normidest.

6.7. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

KRUNT 1

1. Juurdepääsu servituudivajadusega ala kruntide nr 2 ja nr 3 kasuks
2. Juurdepääsu servituudivajadusega ala tuletõrjervee mahutile kruntide nr 2 ja nr 3 kasuks
3. Sademeveetorstiku servituudivajadusega ala koridori laiusega 2m kruntide nr 2 ja nr 3 kasuks

KRUNT 2

1. Maakaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2m
2. Veetorstiku ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
3. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja ja Üksnurme tee 10 kinnistu kasuks
4. Veetorstiku ja kanalisatsioonitorustiku servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja ja kruntide nr 1, nr 3 ja Üksnurme tee 10 kinnistu kasuks

KRUNT 3

1. Juurdepääsu servituudivajadusega ala kruntide nr 1 ja nr 2 kasuks
2. Maakaabelliini ja sidekaabli kaitsevöönd koridori laiusega 2m
3. Veetorstiku ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
4. Alajaama kaitsevöönd 2m seadmest
5. Elektripaigaldise, veetorstiku, kanalisatsioonitorustiku ja alajaama servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja, kruntide nr 1, nr 2 ja Üksnurme tee 10 kinnistu kasuks
6. Sidekaabli servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses kruntide nr 1 ja nr 2 kasuks
7. Sademeveetorstiku servituudivajadusega ala koridori laiusega 2m kruntide nr 1 ja nr 2 kasuks

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

7.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel. Kõikidele tehnovõrkudele on määratud kaitsevööndid ja servituudivajadusega alad kaitsevööndi ulatuses.

7.2. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 319075, mille kohaselt äri-tootmismaa kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud uuest planeeritud komplektalajaamast.

Alajaam on planeeritud krundile nr 3, juurdepääsutee lähedale. Alajaama toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga sisselõikega 10kV maakaablistse tunnusega 16716. Maakaabel tunnusega 16716 asub Üksnurme tee L5.

Alajaamast on planeeritud kruntidele nr 1, 2 ja 3 0,4kV maakaabelliinid. Kruntide piiridele on planeeritud liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga. Liitumiskilpide kaitseaparatuur sõltub tootmise iseloomust.

Määratud on olemasolevatele ja planeeritud tehnorajatistele kaitsevööndid ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

7.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeritavale alale ette ei nähta. Planeeritud kinnistute välisvalgustus lahendatakse lokaalselt kinnistu siseselt iga kinnistu omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitatav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

7.4. Soojavarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeritavale alale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike.

7.5. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Põhijoonisel on näidatud ka asukoht perspektiivsele sidekanalisatsioonile.

7.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja reovee kanaliseerimine on lahendatud piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi baasil.

AS Saku Maja on väljastanud 23.10.2017.a. detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduste koostamiseks tehnilised tingimused ET-9076. AS Saku Maja poolt tagatavad maksimaalsed joogivee ja reovee vooluhulgad detailplaneeringualale on 1,5m³/ööpäevas ja 1,0m³/tunnis.

Osaühing Angaar on sõlminud AS-ga Saku Maja ühisveevärgi – ja kanalisatsiooniteenuste kasutamise lepingu nr 603-1.

Detailplaneeringualal asuvate (olemasolevate) ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike talumiseks on Tallinna notar Heleriin Kulla notaribüroos 22.08.2017.a. sõlmitud "Isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping".

7.6.1. Veevarustus

Planeeritud alal asub 4 liitumispunkti ühisveevärgiga liitumiseks, milledest 3 DN25 maakraani on mõeldud detailplaneeringuala veevarustuse tagamiseks. Liitumispunktide asukohad on ära toodud Põhijoonisel.

Kinnistute veemõõdusõlmed paigaldatakse toitetoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Planeeritud hoonete veevarustus lahendatakse planeeritud alal paikneva veetorustiku baasil detailsemalt eraldi projektiga.

Planeeringualal (krunt nr 3) asub olemasolev puurkaev nr 491. Puurkaevu pass on koostatud AS Keila Geoloogia poolt 1998.a. (vt lisa 4). Antud puurkaevu kasutatakse tehnoloogilise vee saamise eesmärgil. Ehitisealuse pinna laienedes puurkaev likvideeritakse nõuetekohaselt.

7.6.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud alal asub 4 liitumispunkti ühiskanalisatsiooniga liitumiseks, milledest 3 plastist reoveekaevu de200/160PL/MET on mõeldud detailplaneeringualal tekkiva reovee ärajuhtimiseks. Liitumispunktide asukohad on ära toodud Põhijoonisel.

Planeeritud hoonete reovee kanaliseerimine lahendatakse planeeritaval alal paikneva kanalisatsioonitorustiku baasil detailsemalt eraldi projektiga.

Ühiskanalisatsiooni on lubatud juhtida üksnes reovett, mis vastab kehtivatele õigusaktidele ning ei ületa olmereoveele kehtestatud piirnorme saasteainete osas. Õli – ja liivapüüduuri vajadus selgub hoonete ehitusprojekti koostamise käigus.

7.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademevee allikaks on hoonete katused ja kõvakattega teed, parklad.

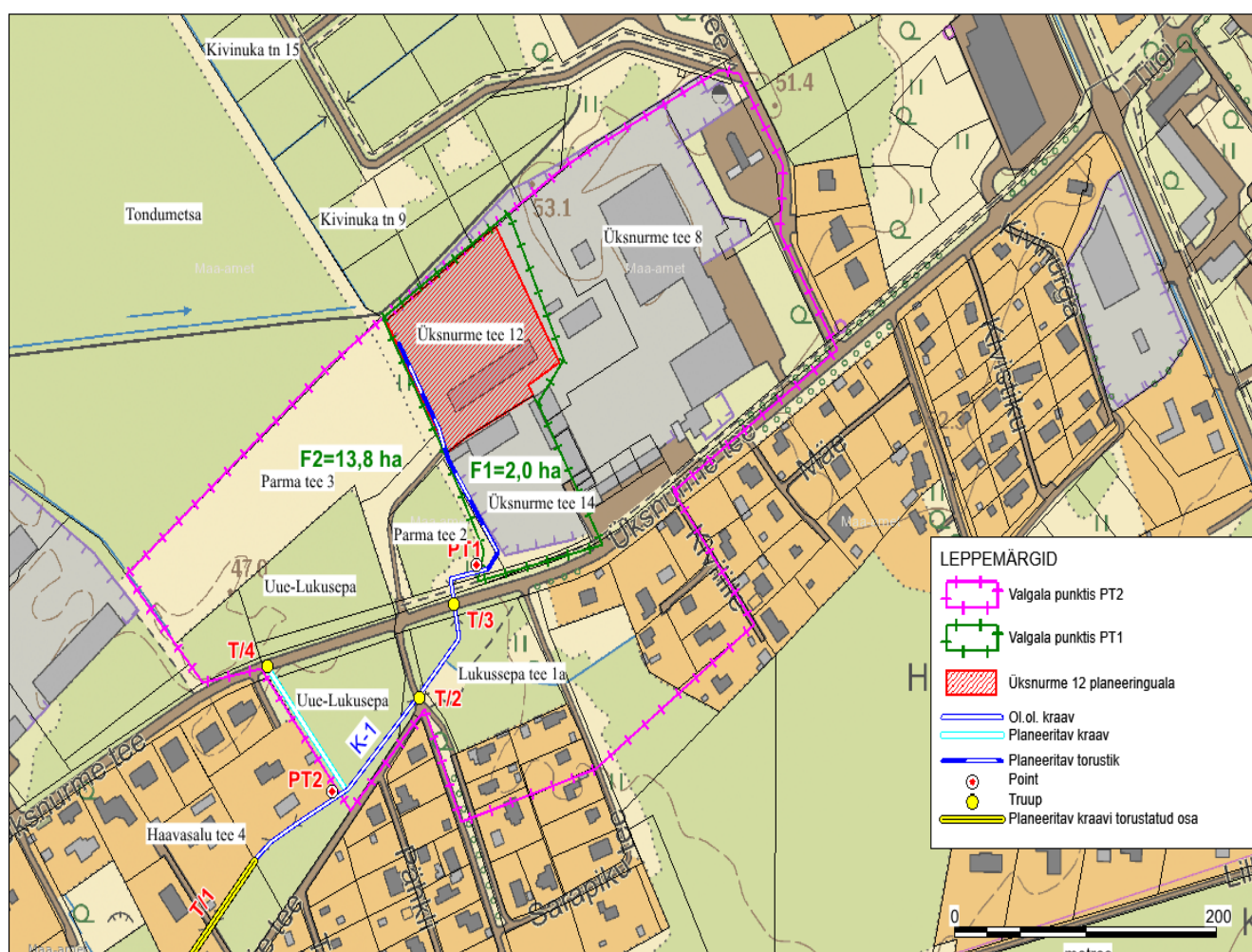
Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Planeeringuala lähistel puuduvad sademe- ja drenaaziveesüsteemid

Maa ja Vesi AS poolt on koostatud eksperthinnang Üksnurme tee 12 detailplaneeringu alalt sademevee ärajuhtimiseks (vt Lisa 5). Planeeringualalt sademevee ärajuhtimiseks tuleb rajada torustik, mis suunata olemasolevasse kraavi K-1 Üksnurme tee all oleva truubi T/3 sissevoolu juures. Arvutuslike vooluhulkade järgi on planeeritava toru läbimõõt Üksnurme tee 12 krundi osas Ø 315mm ja kui samasse torustikku juhitakse ka Üksnurme tee 14 sademevesi siis torustiku alamjooksul peab läbimõõt olema Ø400mm.

Parklate ja teede alalt kogutav sademevesi puhastada reostusohu vältimiseks enne kraavi suunamist õli-liivapüüduriga.

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.



vv. Maa ja Vesi AS eksperthinnangust. Valgala kaart

7.8. Gaasivarustus

Gaasivarustus lahendatakse vajadusel olemasoleva gaasitorustiku baasil, mis kulgeb ca 9m kaugusel planeeritud ala edelapiirist. Gaasitorustiku dimensioneerimine ja muud tingimused määratakse eraldi projektiga.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Üldosa

Kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS §6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus kuulub KeHJS §6 lõige 2 p 22 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" (VV määrus) §15 punkti 10 (muu tegevus) alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Lähtudes KeHJS §6 lõikest 3, peab otsustaja (st Saku Vallavalitsus) andma eelhinnangu.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest kinnistu kruntideks jaotamine ja tootmismaale ning lao ja büroohoonete maale äri- ja tootmishoonete rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Lähtudes strateegilise hindamise eelhinnangust (vt Saku VV 17.septembri 2013.a. korralduse nr 740 lisa) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub ja keskkonna strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus
Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Saku valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Saku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 18.10.2012 nr 14)
- Puude raiumist Saku valla territooriumil reguleerib Saku Vallavolikogu 08.11.2007 määrus nr 11 "Raieloa andmise tingimused ja kord"
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

8.2. Võimalikud avariiolukorrad

Planeeritavale alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatise, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust. Avariiolukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariiolukorrad olulist tähendust Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002

Standardi kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi tootmisalad.

Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;

- tuleb tagada territooriumi jälgitavus;

Territooriumi sissepääsudele paigaldab asjast huvitatud isik tõkkepuud (GSM), sildid "sisenemine territooriumi valdaja loal" vms ja valvekaamerad. Hoonetele paigaldab asjast huvitatud isik lokaalsed valveseadmed. Oluline on tagada alal korralik valgustus.

10. TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	10370m ²	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	3	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
Ä/T ärimaa/tootmismaa (3 katastriüksust)	10370m ²	100%
PLANEERITUD SUURIM HOONETE ARV	6	
PARKIMISKOHTADE ARV		
NORMATIIVNE	58	
PLANEERITUD	58	

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehituslike ning tehniliste projektide koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimise tegevuskava jaotub etappideks:

1. katastritoimingud kruntideks jagamiseks
2. vajalike servituutide seadmine
3. tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine
4. ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine
5. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks
6. planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrguvaldaja poolt kuni liitumispunktini) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
7. hoonete ehituslubade väljastamine (Hoonetele ei väljastata enne ehituslube kui on välja ehitatud planeeringuala loodepiirile kavandatud läbipaistmatu 2m kõrgune aed ja varem planeeritud juurdepääsutee Parma kinnistul 71801:003:1074)
8. hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

Kõik detailplaneeringu kohaste teede ja rajatiste väljaehitamise kulud kannab huvitatud isik (sh läbipaistmatu piirdeaed).

12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid.

Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7