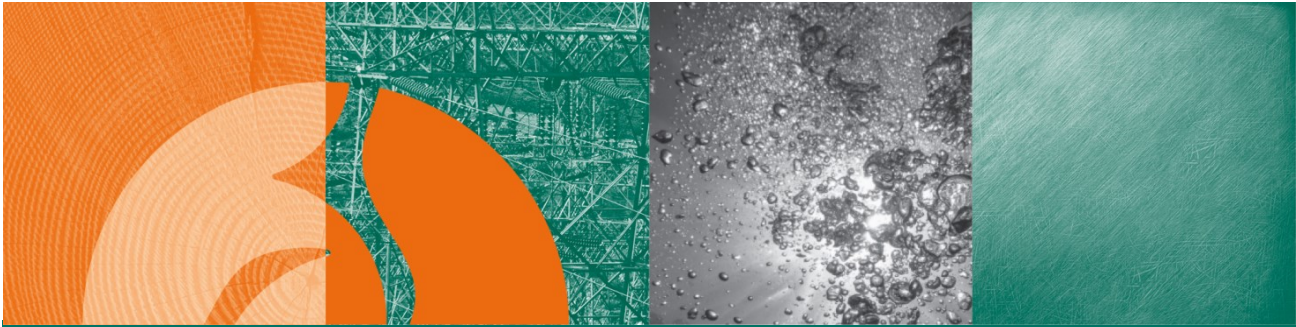


T



Saku vallas Jälgimäe külas Lepamaa maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 303018

Tartu 2024

Koostajad:
Ingrid Saaroja
Kaili Ojaperv
projektijuht-planeerija
kaili@dge.ee

Tellijä:
T & E EURO KINNISVARA OÜ
Alasi tee 5, Tabasalu alevik,
Harku vald 76901, Harjumaa



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 9 Maakri 29
51004 Tartu 10145 Tallinn
tel +372 740 9800

Hendrikson DGE
www.dge.ee
dge@dge.ee

SISUKORD

SISUKORD	2
A – MENETLUSDOKUMENDID	3
B – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
2.1. Alusplaan	5
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
2.3. Kitsendused	6
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	8
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	8
4.2. Ehitusõigus	9
4.3. Liikluskorralduse põhimõtted	9
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks	10
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	10
4.4.2. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	11
4.4.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
4.4.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
4.4.5. Tuleohutusnõuetele vastavus	12
4.4.6. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus	13
4.4.6.1. Elektrivarustus	13
4.4.6.2. Tänavavalgustus	13
4.4.6.3. Sidevarustus	13
4.4.6.4. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	14
4.4.6.5. Sademevee ärajuhtimise lahendus	15
4.4.6.6. Kütte lahendus	15
4.5. Haljastus ja heakord	16
4.5.1. Olemasolev haljastus	16
4.5.2. Planeeritav haljastus	16
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord	16
4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	16
4.7. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	17
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	18
C – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	19
D – JOONISED	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	13.09.2018 nr 7-1/208-1	Seisukohta küsimine Keskkonnaametilt.
2.	24.09.2018 nr 6- 5/18/14982-2	Keskkonnaameti seisukoht Jälgimäe külas Lepamaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.
3.	28.09.2019 nr 7-1/105-1	T&E Euro KINNISVARA OÜ (registrikood: 10995159) ning Saku valla vahel sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.
4.	28.08.2019 nr 7-1/106-1	T&E Euro KINNISVARA OÜ (registrikood: 10995159) ning Saku valla vahel sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
5.	10.09.2019	Saku vallavalitsuse korraldus nr 470 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
4.	10.09.2019	Lisa 1 Saku vallavalitsuse 10.09.2019 a korraldusele nr 470 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonna Saku valla Jälgimäe küla Lepamaa kinnistul“.
5.	10.09.2019	Lisa 2 Saku vallavalitsuse 10.09.2019 a korraldusele nr 470 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“.
6.	10.09.2019	Lisa 3 Saku vallavalitsuse 10.09.2019 a korraldusele nr 470 „Saku vald Jälgimäe küla Lepamaa kinnistu planeeringuala skeem“.
7.	September 2019	Detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ajalehes Saku Sõnumid.
8.	18.09.2019	Detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ajalehes Eesti Päevaleht.
9.	17.09.2019	Detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ametlikes teadaannetes.
10.	17.09.2019 nr 7-1/114-1 nr 7-1/114-2 23.09.2019 nr 7-1/208-3	Detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade puudutatud isikutele: Päästeamet; Maanteeamet; Osaühing Quickport; Taimi Kaisel; Tiit Põld; Keskkonnaamet.
11.	24.09.2018 nr 6-5/18/14982-2	Keskkonnaameti seisukoht KSH mitteamalgatamise kohta.
12.	01.06.2021 nr 332	Saku Vallavalitsuse 1.06.2021 a korraldus nr 332 „Detailplaneeringu vastuvõtmine“
13.	Juuni 2021	Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ajalehes Saku Sõnumid

14.	10.06.2021	Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade ajalehes Eesti Päevaleht
15.	11.06.2021	Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade ajalehes Harju Elu
16.	08.06.2021 nr 7-1/60-1	Saku Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta Päästeameti Põhja Päästkeskusele ja Transpordiametile
17.	08.06.2021 nr 7-1/60-2	Saku Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta puudutatud isikutele - nimekirja alusel

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Saku Vallavalitsuse 10.09.2019 a korraldus nr 470 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9.04.2009 otsusega nr 22);
- Saku valla üldplaneering (kehtestatud kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24):
- Saku Vallavolikogu 18.05.2017 a vastuvõetud määrus nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdikud.

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lepamaa kinnisasja (katastritunnus: 71801:001:2011; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,22 ha; kinnistusregistri nr: 1671002) jaotada kruntideks ning määrata hoonestusalad ja ehitusõigused rendigaraažide, -panipaikade rajamiseks.

Kuni 2023. aastani koostas detailplaneeringut Ingrid Saaroja. Planeering võeti vastu Saku Vallavalitsuse 01.06.2021 korraldusega nr 332, kuid jäi seisma kuni 2024.aastani. Muutusi AS Saku Maja seisukohad vee ning kanalisatsiooni planeerimise osas ning muudatused viis planeeringusse sisse Kaili Ojaperv.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OÜ Geoterra poolt 28.08.2018 koostatud töö nr 154-2018.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala koosneb Lepamaa (katastritunnus: 71801:001:2011) kinnisasjast ning asub Jälgimäe külas 11424 Jälgimäe tee, Paju (katastritunnus: 71801:003:0969), Pajupilli põik 7 (katastritunnus: 71801:003:0859), Pajupilli põik 3 (katastritunnus: 71801:003:0858), Pajupilli põik 1 (katastritunnus: 71801:003:0857) ja Lepatänava (katastritunnus: 71801:001:2010) maaüksuste vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale alale on Paju kinnisasjal (katastritunnus: 71801:003:0969) asuvalt Pajupilli teelt.

Planeeringuala suurus on 3,7 ha. Lepamaa kinnisasi on eraomandis, selle omanikuks on T&E EURO KINNISVARA OÜ. Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad. Kinnisasjal on olemas elektri liitmispunkt (3x50A) ning kinnisasjal kulgeb olemasolev gaasitrass. Planeeringuala idaosa läbivad elektriõhuliinid (kõrgepingeliinid). Ala on tasase reljeefiga ning kõrghaljastuseta. Ala naabruses paikneb Jonnijõe maaparandushoiu ala, mille piiriks ja eesvooluks on Lepamaa kinnisasja kirdepiiril olev kraav.

Lähialal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Saku Vallavalitsuse 11. oktoobri 2011 a korraldusega nr 899 Mõisavahe tee 4 (katastritunnus: 71801:003:0726) detailplaneering;
- Saku Vallavalitsuse 19. august 2008 korraldusega nr 871 Mõisavahe tee 2 kinnistu detailplaneering;
- Saku Vallavalitsuse 3. mai 2016 korraldusega nr 392 Mõisavahe tee 2 kinnistu detailplaneering;
- Saku Vallavalitsuse 13. mai 2008 korraldusega nr 485 Pajupilli kinnistu detailplaneering.

Piirkonna maakasutus on suuremas osas maatulundusmaa. Planeeringualast läänes on kuus äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, mis on moodustatud Pajupilli kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud 13.05.2008) alusel – nendest kruntidest kolm külgnevad vahetult planeeritava alaga. Kehtiva detailplaneeringuga on antud planeeritud kuuete krundile hoonestusõigus 1-korruseliste, kuni 12 m kõrguste tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks ehitisealuse pinnaga 1500 – 1850 m².

Hoonestus on rajatud järgmistele kinnisasjadele:

- Pajupilli tee 4 kinnisasjale on ehitatud ehitisregistri andmetel 1-korruselise tootmishoone (ehitisregistri kood 120568748), kõrgusega 7,8 m ja ehitisealuse pinnaga 733 m².
- Pajupilli põik 1 kinnisasi on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Maa-ameti fotolao kaardirakenduse kohaselt on kinnisasjale püstitatud laohoone.
- Pajupilli põik 2 kinnisasjal on ehitisregistri andmetel püstitamisel 1-korruselise laohoone (ehitisregistri kood 121390206), kõrgusega 7 m ja ehitisealuse pinnaga 1000,4 m².
- Pajupilli põik 4 kinnisasjale on ehitisregistri andmetel püstitamisel 2-korruselise tööstushoone (ehitisregistri kood 121403261), kõrgusega 9,6 m ja ehitisealuse pinnaga 776,8 m².

Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad planeeringuast ca 160 m kaugusel kirdes (Topi) ja idas (Kadakmarja), 11424 Jälgimäe tee ääres.

2.3. KITSENDUSED

Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritava alal kitsendusi (vt täpsemalt joonis nr 2 „Tugiplaan“):

- Harku – Aruküla L504-1/Harku - Kiisa elektriõhuliini 330kV elektriõhuliini kaitsevöönd on 40 m liini telgjoonest mõlemale poole;
- Kiisa-Harku L086 110 kV elektriõhuliini kaitsevöönd on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole;
- Jälgimäe TOP elektriõhuliini 1-35 kV (keskpingeliini) kaitsevöönd on 10 m liini telgjoonest mõlemale poole;
- A ja B kategooria gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 1 m torustikust;
- Jälgimäe elektri maakaabelliini (KKL118256072) kaitsevöönd on 1 m liini telgjoonest mõlemale poole;
- 11424 Jälgimäe tee km 0,55-0,73 kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 71).

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009 a otsusega nr 22) asub planeeritav ala osaliselt tiheasustuse alal ning osaliselt hajaasustuse alal. Maakasutuse juhtotstarve on tootismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (T/B) ja väärtuslik haritav maa. Alal on lubatud lokaalsed lahendused nii veevarustuse tagamiseks kui ka reovee kanaliseerimiseks.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24) kohaselt jääb planeeritav ala äri ja tootmisettevõtte maa-alale. Ala jääb perspektiivselt ühiskanalisatsiooniga kaetavale alale. Vastavalt üldplaneeringule asub Lepamaa kinnisasi perspektiivses ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni (ÜVK) piirkonnas, kus ÜVK-ga liitumine on kohustuslik.

Planeeringu lahendusega nähakse ette rendigaraažide, -panipaikade rajamine ning puurkaevu rajamine. Lisaks on transpordimaa, mis tagab juurdepääsu kavandatud puurkaevule. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga jagatakse Lepamaa kinnisasi kolmeks krundiks järgnevalt: pos 1 on kavandatud ärimaa sihtotstarbega, pos 2 tootmismaa sihtotstarbega ja pos 3 transpordimaa sihtotstarbega. Detailplaneeringu liikide alusel on kruntide sihtotstarbed järgmised:

- Pos 1: ÄK, TL – teenindushoone maa rendigaraažidele ja -panipaikadele, laohoone maa;
- Pos 2: OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa;
- Pos 3: LT – tee ja tänava maa.

Vastavalt maakatastriseadusele § 18¹ on katastriüksuse sihtotstarve:

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

- jaekaubandusehitiste maa;
- hulgikaubandusehitiste maa;
- toitlustusehitiste maa;
- teenindusehitiste maa;
- majutusehitiste maa;
- reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sealhulgas lennu-, raudtee- ja bussijaama ning sadamaehitiste maa;
- büroo- või administratiivehitiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
- sideehitiste maa, sealhulgas telekommunikatsioonirajatiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- muu äriotstarbel kasutatav maa.

Transpordimaa – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas:

- teemaa;
- äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
- raudteemaa;
- lennuliiklusmaa;
- navigatsiooniseadmete maa;
- kõistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi poolest sarnase tee ning muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

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

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeoidla maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

4.2. EHITUSÕIGUS

Pos 1 krundile on ette nähtud ehitusõigus kahe rendigaraaži ja -panipaikade hoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 3200 m² ja brutopinnaga kuni 3200 m². Hoonestuse kõrguseks on ette nähtud 1 korrus ja kuni 9 m maapinnast.

Krundile pos 2 nähakse ette puurkaevu rajamine Lepamaa kinnisasja tarbeks. Krundile pos 2 on lubatud 1-korruselise pumbamaja/veetootmisjaama ehitamine, ehitisealuse pinnaga kuni 150 m² ja kõrgusega kuni 5 m maapinnast. Samuti on lubatud krundile pos 2 veetootmisjaama teenindavate rajatiste ehitamine.

Krunt pos 3 on transpordimaa, mis tagab juurdepääsu planeeritud puurkaevule.

Juhul, kui planeeringu realiseerumisel selgub, et krundid pos nr 2 ja 3 ei ole vajalikud (olukorras, kus planeeringu realiseerumise ajal on olemas ühisveevärk), võib krundi nr 2 ja 3 jätta moodustamata. See tähendab, et Lepamaa kinnisasja ei pea vajaduse korral katastriüksusteks jagama.

Planeeringuga on määratud ehitusõigus vastavalt alljärgnevale tabelile nr 1:

Tabel nr 1

Krundi aadress	Lubatud hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; hoone korruselisus
Pos 1	3200	2	9 m; 1 k
Pos 2	150	1	5 m; 1 k*
Pos 3	-	-	-

* Pos 2 planeeritud hoone ehitamisel elektri 110kV õhuliini kaitsevööndisse, tuleb tagada 7m (6m + tuulest tingitud juhtme kõrvalekalle) puhasvahe projekteeritava hoone äärmise elemendi (katus, avatud aknad vms) ja õhuliini äärmise juhtme vahel.

4.3. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Saku vallas Jälgimäe külas, riigitee 11424 Jälgimäe tee ääres. Vastavalt EhS § 71 lg 2 on nimetatud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 on tee kaitsevööndis keelatud muuhulgas ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndisse on kavandatud krundi pos 2 teenindamiseks juurdepääsutee.

„Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava. Jälgimäe küla“ (koostaja Keskkonnalahendused OÜ, töö nr 20-23) kohaselt on 11424 Jälgimäe tee alasse kavandatud perspektiivsed ühisveevärgi trassid (vesi, reovee kanalisatsioon, survekanalisatsioon). Lisaks jäävad teekaitsevööndisse varasemalt Pajupilli kinnistu detailplaneeringuga planeeritud vee- ning gaasitorustikud (vt täpsemalt Joonis nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“).

Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2018 a loenduse tulemuse alusel riigiteel nr 11424 Jälgimäe teel on 7942 autot/ööp. Vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle nr 200403 „Lepamaa maaüksuse detailplaneeringu liiklusanalüüs“ on käsiloenduse põhjal hinnanguline AKÖL Jälgimäe tee nr 11 ja Murimäe tee vahelisel lõigul 300-400 a/ööp. Raskeliikluse moodustavad bussid (6%), veoautoliiklus on erandlik (1%), autorongide liiklus puudub.

Liiklusprognoside koostamisel on aluseks võetud varasemate liiklusuuringute tulemused teeninduseks, tootmiseks ja ladudeks kasutatavate maaüksuste juures. Planeeringute realiseerimisel on Jälgimäe tee ja Pajupilli tee liiklus tiptunnil ligikaudu sama - 80-90 a/h

(1-2 autot minutis). 11424 Jälgimäe teel on km 0-2,4 paremas ääres pörkpiirdega eraldatud kergliiklustee ja suurimaks lubatud sõidukiiruseks on kehtestatud 40 km/h, veoautode liiklus on lubatud ainult Saku Vallavalitsuse loal. Planeeringu lahenduses on arvestatud 16,5 m pikkuse sadulautorongi kui kõige suurema ruumivajadusega sõiduki pöördekoridoriga ristmikul. Kuna Jälgimäe teel füüsilisi liikluse rahustamise võtteid kasutatud ei ole, on ettepanek Pajupilli ristmikule ettenähtud jalakäijate ülekäigukoht ette näha tõstetud ülekäigukohana (Vt täpsemalt Liikluslahendus OÜ töö nr 200403).

Planeeritud kergliiklustee Pajupilli teel on ette nähtud ühendada üle riigitee Jälgimäe tee 59/Uue-Paju kinnisasja (katastritunnus 71801:003:0045) ääres olemasoleva Jälgimäe jalgteega nr 7185031. Olemasolev kergliiklustee on kantud joonistele vastavalt teostusmöödistusele „Saku-Jälgimäe-Tänassilma kergliiklustee“ (töö nr EH-176-17, koostaja Raxoest OÜ. 2017).

Planeeringualale on ette nähtud juurdepääs olemasoleva Pajupilli tee kaudu, mis paikneb Paju kinnisasjal (katastriüksuse nr 71801:003:0969). Pajupilli tee kohale on kehtiva Pajupilli kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tänav ja transpordimaa krunt, mis on ühtlasi ka juurdepääsuks olemasolevatele äri- ja tootmismaa kruntidele planeeringualast läänes. Krundile pos 2 on juurdepääsuks planeeritud transpordimaa krunt pos 3. Transpordimaa krunt (pos 3) on moodustatud selleks, et selle kaudu oleks võimalik tulevikus rajada juurdepääs ka Lepatäna kinnisasjale (katastritunnus: 71801:001:2010). Pos 3 krundile planeeritud tee ristub riigiteega nr 11424 Jälgimäe tee.

Parkimine on lahendatud planeeritava ala piires. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on parkimismäär 1 parkimiskoht 90 m² kavandatava ladude (rendigaraažid/panipaigad) brutopinna kohta. Seega kavandatud 3200 m² garaažide-panipaikade brutopinna kohta on normatiivne parkimiskohtade arv 36, mis on lahendatud krundi pos 1 piires.

Täpne liikluskorraldus (sh kruntide sisene) ja teede lahendus, planeeritud katendite tüübid ja -ulatus täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis, mille koosseisus antakse ka sademevee ärajuhtimise lahendus projekteeritud kõvakattega pindadelt. Planeeringus kajastatud hoonete asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel ja võivad muutuda planeeritud hoonestusala piires. Planeeritud hoonestusala paikneb väljaspool maantee kaitsevööndit.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile 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) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- Hoonestusviis on lahtine, hooned võivad paikneda krundil teega paralleelselt või diagonaalis. Täpne hoonete paiknemine krundil selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis;
- Hoonete korruselisus on 1 korrust;
- Hoone suurim lubatud kõrgus on 9 m;
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3;
- Katuse kalle 0°-30°;

- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalki või selle imitatsiooni;
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnisasjadele;
- Krundil pos 1 on lubatud piirde rajamine. Krundi idaküljele piirde rajamise korral tuleb see rajada kraavist sellisele kaugusele, et oleks tagatud kraavi hooldustöödeks vajalike masinatega liikumine;
- Krundile pos 2 on lubatud piirdeaed pumpla ja pumbamaja ümbruses;
- Piirete kõrgus on kuni 2 m;
- Piirde materjal: metall- või võrkaed, viimistlus naturaalne või värvitud looduslähedastes toonides.

4.4.2. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide ning juurdepääsuservituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“. Planeeritud juurdepääsude, tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis. Tehnovõrkudele määratakse servituudid nende kaitsevööndite ulatuses.

- Krundile pos 1 on vaja seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks elektrirajatisete ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Krundile pos 1 on vaja seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks veetorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Reaalservituudi seadmise vajadus krundi pos 1 kasuks, et tagada juurdepääs üle Paju kinnisasja;
- Paju kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja (Elektrilevi OÜ) kasuks elektrirajatisete ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Paju kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus gaasivõrgu valdaja (Adven Eesti AS) kasuks gaasitorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Paju kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus veetorustiku valdaja kasuks veetorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks;
- Paju kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks vee- ning reoveekanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks (planeeritud Pajupilli kinnistu DP-ga);
- Lepatänava kinnisasjale on vaja seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja (Saku Maja AS) kasuks veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku (isevoolne ja survekanalisatsioon) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.

4.4.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

- Olmetegevuses tekkiv reovesi tuleb juhtida kogumismahutisse. Kui perspektiivis ehitatakse välja piirkonna ühiskanalisatsioon, siis on kohustuslik liituda ühiskanalisatsiooniga;
- Tagada tuleb planeeringuala kirdepiiril oleva kraavi toimimine, et oleks tagatud Jonnijõe maaparandussüsteemist tuleva vee äravool;
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloga või kompleksloaga määratud heitkogustele“:

- Sademevesi tuleb juhtida krundi pos 1 ja pos 2 kirdepiiril kulgevasse kraavi. Kui sademevett juhitakse suublasse tööstuse territooriumilt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile, on vajalik taotleda Keskkonnaametilt veeluba;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Saku valla jäätmehoolduseeskirjale;
- Planeeringuala piirneb riigiteega, seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste), kuid samas ei ole kavandatud tegevus (rendigaraažid, -laoruumid) suure müratundlikkusega. Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute võimalikkusest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Kavandatud liikluskoormustega (sh liikluskoormuste suurenemisega) kaasnev müra ning õhusaaste ei kujune ala sihtotstarvet silmas pidades probleemseks ning leevendusmeetmed ei ole vajalikud.

4.4.4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Ala on maanteelt hästi vaadeldav kahest küljest. Pos 1 krundile planeeritud hoonete ümbrus valgustatakse ning krundi piir tarastatakse.

4.4.5. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud tootmishoonete (VI kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 Tabel 2 kohaselt on 3 tundi. Tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on 30 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Tulekustutusvesi tagatakse krundile pos 1 paigaldatavatest tuletõrjevee mahutitest. Mahutite võimalik asukoht on näidatud joonistel nr 3 „Põhijoonis“ ja nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonestus tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

4.4.6. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Tehnovõrkude riigitee alusele maale ja riigitee kaitsevööndisse kavandamisel lähtuda Transpordiameti juhendist "Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale paigaldamise kavandamisel". Tehnovõrkude paigaldamiseks riigitee alusele maale tuleb koostada projekt. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada riigiteega risti ning kinnisel meetodil. Kõik riigiteede kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks (vastavalt EhS § 70 lg 2 p 2).

4.4.6.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 03.05.2024 poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 471174. Planeeritav krundi pos 1 lubatud võimsus on 2000 A. Olemasolev Lepamaa kinnisasja liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub kinnisasja piiril olemasolevas liitumiskilbis (149742LK), peakaitsmega 3x50 A.

Elektrivarustusega liitumine on ette nähtud uue komplektalajaama baasil, mis on kavandatud Pajupilli tee äärde, võimalikult koormuskeskme lähedusse. Alajaama teenindamiseks tagatakse ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, tehes sisselõike olemasolevasse keskpinge kaablis 29417 Lepamaa ja Paju kinnisasjade piiri juures.

Nimetatud uuest planeeritud alajaamast on kavandatud kruntidele pos 1 ja pos 2 eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Krundi pos 1 elektrivarustuseks on planeeritud uue alajaama kõrvale liitumispunkt. Krundi pos 2 elektrivarustusega liitumispunkt on planeeritud krundi pos 2 lõuna piiri äärde. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste (planeeritud maakaabelliinid, alajaam, liitumiskilbid) maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksusi ei moodustata. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmidaliitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnisasjade aadressid.

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused kehtivad kuni 03.05.2026.

4.4.6.2. TÄNAVAVALGUSTUS

11424 Jälgimäe tee ääres on olemasolev tänavavalgustus. Pajupilli kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud Pajupilli tee äärde tänavavalgustuse maakaabelliin. Krundi pos 1 piires rajatakse valgustus krundi siseselt.

4.4.6.3. SIDEVARUSTUS

Vastavalt 08.11.2019 a Telia Eesti AS-i tehnilistele tingimustele nr 32984136, puudub planeeringuala lähipiirkonnas võimalus liituda kaasaegse Telia kaablivõrguga. Planeeritava ala lahendatakse sideühendus mobiilse interneti baasil.

4.4.6.4. VEE- JA KANALISATSIOONI NING TULETÕRJEVEE LAHENDUS

Vee- ja kanalisatsioonilahendus ning tuletõrjevee lahendus on lahendatud vastavalt AS-i Saku Maja poolt 19.04.2024 väljastatud tingimustele nr ET-10898 „Tehnilised tingimused Lepamaa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“. Detailplaneeringuala lähistel puudub olemasolev ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonitorustik. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024-2035 on piirkonnas ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja arendamine.

Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole ühisveevärk välja ehitatud, toimub planeeringu realiseerumine vee ja kanalisatsiooni osas kahes etapis:

- I etapp ehk lokaalsed lahendused;
- II etapp, kus toimub liitumine ühisveevärgiga ning lokaalsed lahendused likvideeritakse. Planeeritaval alal on kohustus liituda ühisveevärgiga ühe aasta jooksul alates ühisveevärgi valmisest.

Jälgimäe küla olemasolevate puurkaevpumpplate toodangust ei piisa ühisveevärgiga liituvate detailplaneeringualade, sh Lepamaa kinnisasja veega varustamiseks. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024-2035 nähakse ette Lepiku puurkaevpumppla rekonstrueerimine koos veetöötusjaama ning ühisveevärgitorustike rajamisega. Ühisveevärgi rajamise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. Ühisveevärgi magistraalitorustikud on arengukava kohaselt projekteeritud 11424 Jälgimäe teele. Torustikud on joonisel nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“ näidatud illustratiivsetena ning torustike asukoht täpsustub projektiga. Detailplaneeringuala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega. Lokaalse lahendusena on planeeringuala veevarustuseks krundile pos 2 ette nähtud puurkaevu rajamine. Alternatiivina võib planeeritud hoonete projekteerimise käigus lahendada veevarustuse piirkonnas oleva puurkaevu baasil. Projekt tuleb kooskõlastada selle koostamise käigus puurkaevu omanikuga.

Ühisveevärgiga liitumine ja teenuse tarbimine saab võimalikuks peale Lepiku puurkaevpumppla rekonstrueerimist ning ühisveevärgi magistraalitorustike rajamist. Planeeringuga on kavandatud veega liitumispunkt krundi pos 1 piirile, kust kulgeb torustik Lepatänava kinnisasjal paralleelselt kinnisasja piiriga kuni 11424 Jälgimäe teel oleva magistraalitorustikuni. Veevarustuse liitumispunktiks on maakraan 3/4 ET-10945 PE-otstega, spindlipikenduse ja kapega. Liitumispunkt on kavandatud 1 m kaugusele krundi pos 1 piirist, Lepatänava kinnisasjale. AS Saku Maja poolt lubatud maksimaalsed vooluhulgad pärast ühisveevärgiga liitumist on 30 m³ kuus, 1 m²/d ning 0,2 m³/h. Juhul, kui planeeringu realiseerumise hetkel on olemas ühisveevärgi torustikud, ei rajata krundile pos 2 puurkaevu, vaid liitutakse koheselt ühisveevärgiga.

Detailplaneeringualale lähim olemasolev ühiskanalisatsioonitorustik paikneb Lepatriinu tee ja 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ristmikul. Vastavalt Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2024-2035 on planeeritava ala lähipiirkonna kanaliseerimiseks vajalik rajada reoveepumppla koos magistraalitorustikega. Ühiskanalisatsioonisüsteemi rajamise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. Planeeritava ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajas kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega.

Kuniks ühiskanalisatsioonitorustik piirkonda rajatakse, lahendatakse krundi pos 1 kanaliseerimine lokaalse kogumismahuti baasil. Joonisel nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“ on toodud võimalik reoveemahuti asukoht. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on kavandatud liitumispunkt 1 m kaugusele krundi pos 1 piirist, Lepatänava kinnisasjale. Krundi pos 1 kanalisatsiooni liitumispunktiks on kontrollkaev minimaalselt D400/315. Edasi kulgeb torustik Lepatänava kinnisasjal paralleelselt kinnisasja piiriga kuni 11424 Jälgimäe teel oleva magistraalitorustikuni. Reovee kanaliseerimise vooluhulgad pärast liitumist ühiskanalisatsiooniga on 30,0 m³/kuus; 1,0 m³/d; 0,2 m³/h.

Tuletõrjevee tarvis on krundile pos 1 ette nähtud tuletõrjeveemahutid, kokku suurusega 324 m³. Mahutite suurus täpsustub projekteerimise staadiumis, kui selgub täpne hoonete lahendus, sh tulepüsivusklass ja maht.

Projekt teostada vastavalt projekteerimismääradele: EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“, EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ ning teistele kehtivatele õigusaktidele.

AS Saku Maja kasuks seatav isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustikele seatakse asjaõigusseaduse § 158¹ avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja –rajatiste talumiseks. Kõik vajalikud joonised isikliku kasutusõiguse seadmiseks notaris valmistab ette detailplaneeringu elluviija. AS Saku Maja tehnilised tingimused kehtivad 2 aastat alates nende väljastamise kuupäevast.

4.4.6.5. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Sademevee ärajuhtimise lahendus on lahendatud vastavalt AS-i Saku Maja poolt 19.04.2024 väljastatud tingimustele nr ET-10898 „Tehnilised tingimused Lepamaa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“. AS-le Saku Maja kuuluvad süsteemid sademevee ärajuhtimiseks piirkonnas puuduvad.

Planeeringualal tekkivad sademeveed on ette nähtud immutada oma krundil. Krundi pos 1 liigvee ära juhtimiseks võib lisaks suunata veed planeeritava ala kirdeosas olevasse kraavi. Krundile pos 1 kavandatud teedel ja parklas kogunev sademevesi on potentsiaalselt saastunud sademevesi. Parkla tuleb varustada õli- ja liivapüüduriga ning puhastatud sademevesi juhitakse sademeveekanalisatsiooni kaudu olemasolevasse kraavi. Krundile pos 1 on näidatud õli- ja liivapüüduri asukoht, mille vajadus ning täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonisüsteemi (s.h reoveemahutisse).

Õli- ja liivapüüduri rajamisel tuleb arvestada ja tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks. Sademevee prognoositav maht täpsustatakse mahulise projekteerimise staadiumis.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele.“ Kui sademevett juhitakse suublasse tööstuse territooriumilt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile, on vajalik taotleda Keskkonnaametilt veeluba (veeseadus § 187 lg 6).

Vastavalt EhS § 72 lg 1 p 5 ja EhS § 70 lg 2 p 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

4.4.6.6. KÜTTE LAHENDUS

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud Adven Eesti AS poolt 11.10.2019 a gaasivõrguga liitumise tehnilised tingimused. Planeeringuala kagupiiril kulgeb olemasolev B-kategooria maa-alune gaasitorustik. Varasema Pajupilli detailplaneeringuga on kavandatud Pajupilli teele gaasitorustik. Krundi pos 1 varustamiseks gaasiga on planeeritud gaasitorustik krundi piirilt kuni varem planeeritud torustikuni.

Planeeritud hoonete kütmine on võimalik lahendada gaasivõrgu baasil või lokaalselt (puit, elekter, maaküte jm küteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub.

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud krundi pos 1 Pajupilli tee äärsesse serva puude istutamine. Planeeritud haljasalasad on krundi pos 1 piires ette nähtud kokku ca 7 400 m² ning krundi pos 2 piires ca 9 000 m². Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Saku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringu järgi paikneb sorteeritud jäätmete kogumiskoht juurdepääsutee ja planeeritud hoone läheduses, et tagada lihtsam juurdepääs selle tühendamiseks.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Transpordiameti nõuded vastavalt 07.05.2021 kooskõlastuskirjale nr 7.1-2/21/9092-2:

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arendustegevusega seotud riigitee ristmiku ja ülekäiguraja projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (planeerimisseadus § 131 lg 1). Vastavalt Saku valla ja T&E Euro Kinnisvara vahel 28.08.2019 a sõlmitud kokkuleppele detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks, nr 7-1/105-1, on huvitatud isik kohustatud enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmima Saku vallaga halduslepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta.

Ehitusprojekti koostamisel teha täiendavalt koostööd Transpordiametiga. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Elering AS nõuded vastavalt 21.08.2024 kooskõlastuskirjale nr 12-9/2024/538:

1. Projekti alale ulatub Elering AS 110kV õhuliini Kiisa – Harku L086 kaitsevöönd, mis on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole ja 330kV Harku - Aruküla L504-1/Harku – Kiisa L505 kaitsevöönd, mis on 40 m liini telgjoonest mõlemale poole.

2. Enne ehitustööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega üle 4,5m, vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba vho.kooskolastused@elering.ee;
3. Vastavalt EHS § 70 lõige 2 punkt 3 ja 4-le, peab õhuliinile säilima juurdepääsu võimalus;
4. Tänavavalgustuse ja muu sarnase ehitise võib ehitada liini äärmisest juhtmest minimaalselt 5 m kaugusele. Ehitise konstruktsiooni ning liini lähima faasijuhtme vahel peab toodud õhkvahe säilima ka juhul kui konstruktsioon kukub liini suunas (juhtme temperatuuri +60° juures);
5. Parkla ja jalgteed rajamisel õhuliini juhtmete alla arvestusega, et Elering AS ei vastuta õhuliinist tulenevate ohtude eest (nt: jääde);
6. Õhuliin ei tohi kulgeda üle suure hulga inimeste kogunemisega seotud spordirajatiste, mänguväljakute ja puhkealade (bussipeatuse);
7. 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndis ei ole lubatud kõrghaljastus. 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 3 m maapinnast, ületades 3 m nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldamisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama;
8. Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 m;
9. Maa-aluste kommunikatsioonide paigaldamisel võib 110 kV õhuliini kaitsevööndis kommunikatsioone paigaldada piki liini mitte lähemale kui 10 m ja risti liini mitte lähemale kui 25 m masti vundamendist s.h tõmmitsast;
10. Kaevetöödel ei tohi vigastada olemasoleva õhuliini konstruktsioone ega halvendada vundamentide kandevõimet, läbikaevatud maandurid tuleb taastada;
11. Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 10m ei ole lubatud;
12. 330kV õhuliini kaitsevööndis paigaldada kaabel kaitsetorusse min 1,0 m sügavusele;
13. Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine Elering AS on keelatud 110kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 16 m ja 330 kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 22m;
14. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused;
15. Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast vormikohase taotluse esitamist ning selle kooskõlastamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-i poolt. Taotluse vorm esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee.

Keskkonnaameti nõuded vastavalt 10.05.2021 kirjale nr 6-2/21/7866-2:

Puurkaevu rajamise ehitusprojekt tuleb esitada Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.

4.7. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks vastavalt 16.07.2024 kooskõlastuskirjale nr 5763515149:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumis taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Arvestada alajaama mõõtmetega 3 x 2,3m + kaitsevöönd 2m seintest.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Saku vallas Jälgimäe külas Lepamaa maaüksuse detailplaneeringu elluviimine toimub Saku valla ja arendaja vahel sõlmitud lepingu alusel. Planeering viiakse ellu etapiviisiliselt:

- I etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks (vajadusel) ja sihtotstarvete muutmiseks;
- II etapp – vajalike servituutide seadmine;
- III etapp – tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- IV etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks;
- V etapp - arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitusloa väljastamist;
- VI etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks; planeeritud tehnovõrkude ehitamine, kasutusloa saamine;
- VII etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- VIII etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine;
- IX etapp –kuna planeeringu koostamise ajal ei ole ühisveevärk välja ehitatud, toimub planeeringu realiseerumine vee ja kanalisatsiooni osas kahes etapis: 1 etapp ehk lokaalsed lahendused, 2 etapp, kus toimub liitumine ühisveevärgiga ning lokaalsed lahendused likvideeritakse. Planeeritaval alal on kohustus liituda ühisveevärgiga ühe aasta jooksul alates ühisveevärgi valmimisest.

C – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Kooskõlastav- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ärakiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Adven Eesti AS Aleksander Aan	nr AD-2024-07-05 05.07.2024	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Saku vallas, Jälgimäe külas Lepamaa maaüksuse detailplaneering; töö nr. 303018 kuupäevaga juuli 2024a. Hendrikson&KO tellija T&E Euro Kinnisvara OÜ.	Detailplaneeringu lisade kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
2.	Elering AS Erki Autalu	nr 12-9/2024/538 21.08.2024	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Projekti alale ulatub Elering AS 110kV õhuliini Kiisa – Harku L086 kaitsevöönd, mis on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole ja 330kV Harku - Aruküla L504-1/Harku – Kiisa L505 kaitsevöönd, mis on 40 m liini telgjoonest mõlemale poole. 2. Enne ehitustööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega üle 4,5m, vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba vho.kooskolastused@elering.ee; 3. Vastavalt Ehitusseadustiku § 70. lõige 2 punkt 3 ja 4-le, peab õhuliinile säilima juurdepääsu võimalus; 4. Tänavavalgustuse ja muu sarnase ehitise võib ehitada liini äärmisest juhtmest minimaalselt 5 meetri kaugusele. Ehitise konstruktsiooni ning liini lähima faasijuhtme vahel peab toodud õhkvahemik säilima ka juhul kui konstruktsioon kukub liini suunas (juhtme temperatuuri +60° juures);	Detailplaneeringu lisade kaust.	Nõuded lisatud seletuskirja ptk 4.6. "Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks".

		<p>5. Parkla ja jalgte rajamisel õhuliini juhtmete alla arvestusega, et Elering AS ei vastuta õhuliinist tulenevate ohtude eest (nt: jääde);</p> <p>6. Õhuliin ei tohi kulgeda üle suure hulga inimeste kogunemisega seotud spordirajatiste, mänguväljakute ja puhkealade (bussipeatuse);</p> <p>7. 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndis ei ole lubatud kõrghaljastus. 110kV ja 330kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 3m maapinnast, ületades 3m nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldamisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama;</p> <p>8. Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 m;</p> <p>9. Maa-aluste kommunikatsioonide paigaldamisel võib 110 kV õhuliini kaitsevööndis kommunikatsioone paigaldada piki liini mitte lähemale kui 10 m ja risti liini mitte lähemale kui 25 m masti vundamendist s.h tõmmitsast;</p> <p>10. Kaevetöödel ei tohi vigastada olemasoleva õhuliini konstruktsioone ega halvendada vundamentide kandevõimet, läbikaevatud maandurid tuleb taastada;</p> <p>11. Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähemale elemendile lähemal kui 10m ei ole lubatud;</p> <p>12. 330kV õhuliini kaitsevööndis paigaldada kaabel kaitsetorusse min. 1,0m sügavusele. (330kV õhuliini kaitsevöönd on liini teljest 40m.);</p> <p>13. Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine Elering AS on keelatud 110kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 16m ja 330kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 22m;</p> <p>14. Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused;</p> <p>15. Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast vormikohase taotluse</p>		
--	--	--	--	--

			esitamist ning selle kooskõlastamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-i poolt. Taotluse vorm esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee.		
3.	Elektrilevi OÜ Maie Erik	nr 5763515149 16.07.2024	1. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt 2. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. 3. Arvestada alajaamamõõtmetega 3 x 2,5 m + kaitsevöönd 2m seintest.	Detailplaneeringu lisade kaust.	Nõuded lisatud seletuskirja ptk 4.7. "Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks".
4.	Paju kinnisasja omanikud Taimi Kaisel Tiit Pöld	19.08.2020		Detailplaneeringu lisade kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
5.	Lepamaa ja Lepatänava kinnisasja omanik T & E EURO KINNISVARA OÜ Jussi Timonpoika Akela	07.08.2024		Detailplaneeringu lisade kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
6.	AS Saku Maja Kertu Nurklik	nr JÄ0624 23.07.2024	1. Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat. 2. ÜVKA-s ettenähtud ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustike ning rajatiste väljaehitamise ja kasutusele võtmise järgselt on DP ala kinnistutel kohustus 1 aasta jooksul liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning maksta liitumistasu.	Detailplaneeringu lisade kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
7.	Päästeamet Liidia Vassiljeva	nr 7.2-3.1/3192-2 02.05.2021	Päästeameti Põhja päästekeskus, läbi vaadanud Saku valla Jälgimäe küla Lepamaa maaüksuse detailplaneeringu, teavitab Teid eelpool nimetatud detailplaneeringu vastavusest tuleohutusnõuetele. Päästeameti Põhja päästekeskus loeb detailplaneeringu kooskõlastatuks.	Detailplaneeringu lisade kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
8.	Keskkonnaamet Helen Manguse	nr 6-2/21/7866-2 10.05.2021	Keskkonnaametilt tuleb määrus nr 133 § 3 p 2 alusel küsida kooskõlastust, kui planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju, välja arvatud punktis 3 nimetatud juhtudel, samuti kui planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd või ala, mille suhtes on Keskkonnaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala,	Detailplaneeringu lisade kaust.	Nõuded lisatud seletuskirja ptk 4.6. "Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks".

			<p>püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse. Ükski eelnevalt nimetatud juhtudest ei ole antud detailplaneeringuga seotud, mistõttu puudub Keskkonnaametil õiguslik alus Lepamaa kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamiseks.</p> <p>Vaatamata sellele tutvus Keskkonnaamet esitatud dokumentidega ning juhib tähelepanu, et planeeringulahendusega nähakse ette Lepamaa kinnistule puurkaevu rajamine, mis on projekteeritud olemasoleva keskpingeõhuliini kaitsevööndisse. Puurkaevu rajamiseks elektripaigaldise kaitsevööndisse on vajalik keskpingeõhuliini omaniku nõusolek. Palume esitada puurkaevu rajamise ehitusprojekt Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.</p>		
9.	Transpordiamet				

D – JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Põhijoonis M 1:1000
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000
5. Liiklusskeem M 1:1000