

Huvitatud isik: **URBAN MANAGEMENT OÜ**  
reg kood 11114853  
Viimsi vald  
Kontaktisik: **Jaan Kurm**  
Jaan.kurm@urbanmanagement.ee  
5236646

## **SAKU VALD JÄLGIMÄE KÜLA PÕLLU, OJANIIDU, LEPIKUOTSA, LEPIKUMETSA JA LEPIKU MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:  
**SAKU VALLAVALITSUS**

Detailplaneeringu koostaja:  
**RUUM JA MAASTIK OÜ**  
Väike-Ameerika 8  
Tallinn 10129

Projektijuht: **Jaan Kurm**

Kontaktisik: **Maarja Zingel**  
Tel: 52 242 92  
maastikuarhitekt  
ruumilise keskkonna planeerija,  
kutsetunnistus nr 109263  
[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Tallinn  
2026

## Sisukord

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I MENETLUSDOKUMENDID.....</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>II SELETUSKIRI.....</b>                                                   | <b>4</b>  |
| 1. Eesmärk .....                                                             | 4         |
| 2. Koostamise alused .....                                                   | 4         |
| 2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid .....              | 4         |
| 2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid .....                                | 5         |
| 3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega .....                           | 5         |
| 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs .....                                       | 6         |
| 4. Lahenduse idee kirjeldus. Planeeringu põhjendused ja kaalutlused.....     | 7         |
| 4.1 Vastavus üldplaneeringule .....                                          | 7         |
| 4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused .....                            | 9         |
| 4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....                   | 11        |
| 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....                              | 11        |
| 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....                                 | 12        |
| 6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....                        | 16        |
| 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....                            | 16        |
| 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....             | 16        |
| 7. Tuleohutuse tagamine .....                                                | 17        |
| 8. Keskkonnakaitse abinõud.....                                              | 17        |
| 9. Kuritegevuse ennetamine .....                                             | 17        |
| 10. Servituutide vajadus .....                                               | 17        |
| 11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped .....       | 18        |
| 12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ..... | 19        |
| <b>III LISAD .....</b>                                                       | <b>20</b> |
| <b>IV JOONISED .....</b>                                                     | <b>21</b> |
| <b>V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>                                     | <b>22</b> |

## I MENETLUSDOKUMENDID

1. Urban Management OÜ avaldus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Saku vallavalitsuse korraldus 10.10.2023 nr 699 detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
3. Korralduse Lisa 1 lähteseisukohad
4. Saku Vallavalitsuse teade planeeringu algatamise kohta 13.10.2023 nr 7-1/77-16

## II SELETUSKIRI

### 1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Saku valla Jälgimäe külas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- kruntide moodustamine;
- maa sihtotstarbe muutmine;
- ehitusõiguse määramine elamute, ühiskondliku hoone ja ärihoone ehitamiseks;
- hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude varustamise lahendamine;
- piirangute ja servituutide vajaduse määramine.

### 2. Koostamise alused

#### 2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Saku valla üldplaneering. Kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24;
- Tee ehitusloa andmine riigitee 4 Tallinn–Pärnu Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku likvideerimise I ehitusetapile ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise Transpordiameti korraldus 01.11.2023 nr 1.1 3/23/779;
- Projekteerimistingimused riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16,8 ristmiku ja kogujatee rajamise ning km 17,2 Mõisavahe tee ristmiku ja km 17,5 mahasõidu likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks. Transpordiameti korraldus 12.05.2022nr 1.1-3/22/369
- Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096;
- Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- Harju maakonnaplaneeringu täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Kehtestatud Harju maavanema poolt 14 novembril 2014 korraldusega nr 2133;
- Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“ kehtestati 2012. a;
- Saku valla kliima- ja energiakava 2030;
- Saku valla arengukava 2025-2035;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, algatatud Saku Vallavalitsuse poolt 10.10.2023 korraldus nr 699;

- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Looduskaitseseadus;
- „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3;
- „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19;
- Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035;
- Saku valla jäätmekava 2022-2026;
- Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekti keskkonnamõju eelhindang.
- Mõisavahe elurajooni detailplaneeringu eskiisi läbi vaatamine enne dp koostamist Saku Vallavalitsuse 17.02.2026 istungi protokoll nr 7

## 2.2 Uuringud, ekspertiisid ja analüüsid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Topograaf töö nr G012026
- Jälgimäe küla, Lepiku MÜ välisvesivarustus tuletõrjevee mahuti ja pumpla projekt. Heldi Haabel 2009 töö nr 0901
- Mõisavahe tee rekonstrueerimise põhiprojekt : BIMAP OÜ töö nr P08-2024
- **Riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 16 – 18 ja Mõisavahe tee eskiisprojekt koos liiklusuuringuga: K-Projekt AS töö nr 21139**
- Mõisavahe tee liiklusuuring: K-Projekt AS töö nr 25120
- Riigitee nr 4 Tallinn – Pärnu – Ikla km 15,0-28,5 Topi-Ääsmäe lõigu teeprojektid mura modelleerimine: Hendrikson & CO töö nr 22004220

## 3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega

Planeeringuala paikneb Saku valla lääneosas Jälgimäe külas. Planeeringualast läände jääb põhimaantee Tallinn-Pärnu-Ikla, teisel pool maanteed asub Saue linn, kus asuvad mitmed äri- ja tootmismaa kinnistud. Valdavalt piirneb planeeritud ala maatulundusmaa kinnistutega, lõunaosas piirneb elamumaadega

Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Jälgimäe mõis ja park ning riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis Asulakoht kaitsevööndiga (kultuurimälestise registrinumber 18911).

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud ja koostamisel järgmised detailplaneeringud:

- Kirsi detailplaneering, kehtestatud Saku Vallavolikogu 10.04.2003 otsusega nr 42;
- Nurmeniidu detailplaneering, kehtestatud Saku Vallavolikogu 14.06.2005 otsusega nr 83;
- Värava detailplaneering, menetluses;
- Teeääre, Toominga, Künimäe ja Metsääre osa detailplaneering, kehtestatud Saku Vallavolikogu 19.06.2025 otsusega nr 23;
- Saviaugu detailplaneering, menetluses.

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala hõlmab vastavalt Saku Vallavalitsuse 10.10.2023 algatamise korraldusele nr 699 Jälgimäe külas Põllu, Ojaniidu, Lepikuotsa, Lepikumetsa ja Lepiku maaüksuseid. Planeeritud maa-ala suurus on vastavalt algatamise korraldusele ligikaudu 24 ha.

Planeeritud maaüksused:

| Aadress     | Katastritunnus | Sihtotstarve   | Suurus               |
|-------------|----------------|----------------|----------------------|
| Põllu       | 71801:003:0254 | maatulundusmaa | 99482 m <sup>2</sup> |
| Ojaniidu    | 71801:003:0574 | maatulundusmaa | 38151 m <sup>2</sup> |
| Lepikuotsa  | 71801:001:1673 | maatulundusmaa | 25802 m <sup>2</sup> |
| Lepikumetsa | 71801:001:1672 | maatulundusmaa | 25620 m <sup>2</sup> |
| Lepiku      | 71801:001:1671 | maatulundusmaa | 29658 m <sup>2</sup> |

Planeeritud maaüksused on E-ehituse platvormi andmetel hoonestamata. Lepiku maaüksusel paikneb külmaveetorustik ning puurkaevu pumpla (PRK0020672) koos tuletõrjevee mahuti ja pumplaga ning sanitaarkaitseala. Vahe teega ristub elektri õhuliin, asulakoha arheoloogiamälestis koos kaitsevööndiga (reg nr 18911). Idapoolse juurdepääsu teega ristuvad kõrgepingeliinid.

Lepikuotsa maaüksuse osal, Vahe tee ääres ja Möisavahe tee 14 kirdeosa on karuputke leviala.

Planeeringuala paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Tallinna ringteest vähemalt 300 m kaugusel. Planeeringuala piirneb maatulundus- ja elamumaa katastriüksustega. Planeeringuala on haritav ja looduslik rohumaa ning metsamaa, ala paikneb Topi 4 maaparandussüsteemi (4109450010690/001) maa-alal, ala läbivad eesvoolu kraavid (K-1, K-13) ja kuivenduskraavid. Ala maapind on tasane, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 30.86 – 34.32, reljeefi ilmsetavad kraavid on keskmisest maapinna kõrgusest madalamad.

Maaüksused on eraomanduses. Juurdepääs planeeringualale on Kaarna ja Vahe teedelt. Möisavahe tee 14 ja Värava maaüksustele on kinnistusraamatus seatud teeservituudid kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Varasemad planeeringud alal puuduvad.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (koostanud: V. Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on ala normaalse radoonisisaldusega pinnase territooriumil.

#### 4. Lahenduse idee kirjeldus. Planeeringu põhjendused ja kaalutlused

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks Saku valla üldplaneeringus määratud maakasutus juhtotstarbed ja uue hoonestuse rajamise nõuded tiheasustusosal. Planeeringulahendus on koostatud OAAS Arhitektid OÜ arhitektide Ivar Lubjakas, Mari Pukk Mõisavahe elurajooni linnaruumiline arhitektuurne eskiis kontseptsiooni alusel. Arhitektuurne kontseptsioon vt. lisa nr 3.1.

Detailplaneeringus moodustatakse 67 krunti:

- ühepereelamu (EP) krunte 37 (+4 perspektiivset krunti);
- kahepereelamu krunte (EPk) krunte 16;
- ridaelamu krunte (ER) neli;
- üks ridaelamu-ärimaa krunt;
- üks ühiskondliku hoone maa krunte
- haljasala- ja parkmetsa maa krunte kolm;
- üks transpordimaa krunt (alajaama ehitusõigusega);
- keskmine täisehituse protsent 12.

Üksikelumamaa krunte pos nr 64-67 on võimalik kavandada perspektiivsetena peale puurkaev-pumpla ümberehitamist.

Elamuühikute arv kokku on 126.

Üldkasutatava ja ühiskondlike hoonete maa osakaal planeeringuala on 28%, millele lisanduvad üldkasutatavad haljasalad ridaelamu kruntidel.

Planeeringu lahendus näeb ette 126 põhihoone ehitusõiguse, lisaks ehitusõigus abihoonete ehitamiseks.

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud krundi kuju, ilmakaarte, tuleohutuse kuja ja arhitektuurse kontseptsiooni põhimõtetega. Parkimine on lahendatud omal krundil.

##### 4.1 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asub planeeringuala tiheasustusega alal, kus on detailplaneeringu koostamise kohtustus

Valla üldplaneeringus on alale määratud pere- ja ridaelamute maa (EP) ning haljasala ja parkmetsa maa (HM) juhtotstarve.

##### Pere- ja ridaelamu maa-ala (EP)

On üksikelamu, kaksikelamu või kahe korteriga elamu, ridaelamu, suvila või aiamaja ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobitud maa elamuid teenindava maakasutse juhtotstarbega maa-ala.

Pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooni korral peab elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema erinevate elamutüüpide vahel järgmiselt:

- üksikelumuid vähemalt 50%;
- kaksikelumuid kuni 50%;
- ridaelumuid kuni 25%.

Pere- ja ridaelamu maa-alale ei ole lubatud kavandada korterelamuid, tootmis- ja tööstushooneid ning laohooneid, sh hulgikaubandushooneid.

Väliruumi kujundamisel tuleb lähtuda piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõtetest – kõrghaljastuse olemasolul see võimalikult suures ulatuses säilitada; arvestada olemasolevate hoonestusmahtude ja väljakujunenud ühtse ehitusjoonega; arvestada üldkasutatava avaliku ruumi (puhkealad/-kohad, mänguväljakud, palliplatsid jms) olemasolu vajadusega; tagada ohutud jalakäijasarvõbralikud liikumisvõimalused.

Üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu on vajalik meeldiva elukeskkonna ning elukoha lähedase puhkevõimaluse loomiseks. Maa-ala täpsemal planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et puhkevõimalused loetakse hästi kättesaadavaks elukohast ca 300m raadiuses, ligi 5 minuti jalgsitee kaugusel.

Üldplaneeringus on seatud tingimused elamumaa planeerimisel:

- elamukrundi vähim suurus üksikelamul 1500 m<sup>2</sup>, kaksikelamul 2000 m<sup>2</sup> ja ridaelamul 600 m<sup>2</sup> boksi kohta;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 20% krundi pindalast;
- Maksimaalne maapealne korruselisis 2-korrust;
- Põhihoone kõrgus kuni 9m ja abihoone kõrgus kuni 6m maapinnast;
- Üldjuhul peab 20% planeeringualast oleme avaliku kasutusega- haljasalad, puhkealad jms. Avaliku kasutusega aladeks ei loeta sõiduteid ja tänavaid;
- Piirete lubatav kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiirdele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul, nt. müra ja tolmu tõkestamiseks;
- Parkimine lahendada omal krundil;
- Elamu- ja ettevõtlusalade vahele peab jääma 30 m säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust (kaitsehaljastus) võimalike häiringute leevendamiseks;
- Maanteest võivad olla elamud 30m kaugusel. Elamute ja manatee vahele tuleb kavandada või säilitada kõrghaljastus.

### **Haljasala ja parkmets maa-ala (HM)**

Haljasala ja parkmetsa maa-ala on kas kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga või looduslik metsa- ja/või haljasala.

Haljasala ja parkmetsa maa-ala on keskkonnakaitselise, esteetilise ja rekreatiivse väärtusega alad. Alade hoonestamist ei planeerita, kuid puhketingimuste parandamiseks võib rajada jalgteid ja paigaldada istepinke ning tehnovõrke. Erandjuhul on lubatud parkla rajamine.

Käesoleva planeeringu puhul on tegemist Saku valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringu lahendusega.

## 4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeering näeb ette 67 krundi moodustamise.

Elamumaa kruntidele on kavandatud ehitusõigus:

- Pereelamumaal ühe põhihoone ja ühe abihoone ehitamiseks;
- kaksikelamumaal kahe omavahel plokistatud põhihoone ja kuni kahe abihoone ehitamiseks;
- ridaelamumaal 10-11 ridaelamu boksi ehitamiseks ja kuni 3 abihoone ehitamiseks;

Elamu- ja ärimaa krundil on kavandatud ehitusõigus lisaks ridaelamu boksidele ka äriruumide kavandamiseks.

Ühiskondliku hoone maa krundil on kavandatud ehitusõigus ühe põhihoone ja ühe abihoone ehitamiseks.

Transpordimaa krundile on kavandatud ehitusõigus alajaama (1 korrus, kuni 5m) ehitamiseks.

Elamumaal on põhihoone lubatav kõrgus kuni 9m (2 korrust) ja abihoone kõrgus kuni 6m (1korrus). Ühiskondliku hoone lubatav kõrgus kuni 9m (3 korrust)

Kruntide ehitusõigus:

| Pos nr | Plan krundi suurus | Plan hoonete ehitise-alune Pind* | Suurim hoonete arv krundil põhi-ja abihooned | Suurim põhihoone korruse lisus | Põhihoone kõrgus maa-pinnast | Maa sihtots tarbe osakaal DP liigid ** | Maa pealne suletud bruto pind *** | Krundi täis ehituse protsent |
|--------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1      | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 2      | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 3      | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 4      | 1575               | 315                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 630                             | 20%                          |
| 5      | 1642               | 325                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 650                             | 20%                          |
| 6      | 1763               | 350                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 700                             | 20%                          |
| 7      | 2016               | 400                              | 2/2                                          | 2                              | 9                            | EPk 100%                               | E 800                             | 20%                          |
| 8      | 2468               | 740                              | 1/1                                          | 3                              | 9                            | Üh 100%                                | Üh 1480                           | 30%                          |
| 9      | 2003               | 400                              | 2/2                                          | 2                              | 9                            | EPk 100%                               | E 800                             | 20%                          |
| 10     | 2038               | 405                              | 2/2                                          | 2                              | 9                            | EPk 100%                               | E 810                             | 20%                          |
| 11     | 2046               | 405                              | 2/2                                          | 2                              | 9                            | EPk 100%                               | E 810                             | 20%                          |
| 12     | 4505               | -                                | -                                            | -                              | -                            | HP 100%                                | -                                 | -                            |
| 13     | 2033               | 405                              | 2/2                                          | 2                              | 9                            | EPk 100%                               | E 810                             | 20%                          |
| 14     | 2016               | 400                              | 2/2                                          | 2                              | 9                            | EPk 100%                               | E 800                             | 20%                          |
| 15     | 2016               | 400                              | 2/2                                          | 2                              | 9                            | EPk 100%                               | E 800                             | 20%                          |
| 16     | 6623               | 1320                             | 11/3                                         | 2                              | 9                            | ER 100%                                | E 2640                            | 20%                          |
| 17     | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 18     | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 19     | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 20     | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 21     | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |
| 22     | 1500               | 300                              | 1/2                                          | 2                              | 9                            | EP 100%                                | E 600                             | 20%                          |

|    |       |      |      |   |   |                  |                 |       |
|----|-------|------|------|---|---|------------------|-----------------|-------|
| 23 | 6000  | 1200 | 10/3 | 2 | 9 | ER 100%          | E 2400          | 20%   |
| 24 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 25 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 26 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 27 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 28 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 29 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 30 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 31 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 32 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 33 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 34 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 35 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 36 | 6000  | 1200 | 10/3 | 2 | 9 | ER 100%          | E 2400          | 20%   |
| 37 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 38 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 39 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 40 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 41 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 42 | 1500  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 43 | 2226  | 440  | 2/2  | 2 | 9 | EPk 100%         | E 880           | 20%   |
| 44 | 1501  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 45 | 1566  | 310  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 620           | 20%   |
| 46 | 1511  | 300  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 600           | 20%   |
| 47 | 1576  | 315  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 630           | 20%   |
| 48 | 1641  | 325  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 650           | 20%   |
| 49 | 3478  | 695  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 1390          | 20%   |
| 50 | 2041  | 410  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 820           | 20%   |
| 51 | 2340  | 465  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 930           | 20%   |
| 52 | 2193  | 440  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 880           | 20%   |
| 53 | 2046  | 410  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 820           | 20%   |
| 54 | 1637  | 325  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 650           | 20%   |
| 55 | 1529  | 305  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 610           | 20%   |
| 56 | 2018  | 400  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 800           | 20%   |
| 57 | 2002  | 400  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 800           | 20%   |
| 58 | 2007  | 400  | 2    | 2 | 9 | EPk 100%         | E 800           | 20%   |
| 59 | 6012  | 1200 | 10/3 | 2 | 9 | ER 100%          | E 2400          | 20%   |
| 60 | 6607  | 1455 | 11/3 | 2 | 9 | ER 90%<br>ÄK 10% | E 2370 Ä<br>530 | 22%   |
| 61 | 9554  | -    | -    | - | - | HM<br>100%       | -               | -     |
| 62 | 47379 | -    | -    | - | - | HM<br>100%       | -               | -     |
| 63 | 36290 | 20   | 1    | 1 | 5 | LT 95%<br>OE 5%  | T 20            | 0,06% |
| 64 | 1557  | 310  | 1/2  | 2 | 9 | EP 100%          | E 620           | 20%   |

|    |      |     |     |   |   |         |       |     |
|----|------|-----|-----|---|---|---------|-------|-----|
| 65 | 1725 | 345 | 1/2 | 2 | 9 | EP 100% | E 690 | 20% |
| 66 | 2059 | 410 | 1/2 | 2 | 9 | EP 100% | E 820 | 20% |
| 67 | 1879 | 375 | 1/2 | 2 | 9 | EP 100% | E 750 | 20% |

Kokku: 229618 26720

12%

\*- ehitusõigusega kruntidele on lubatud ühe maa-aluse korruse kavandamine krundi maapealse ehitusaluse pinnaga samas mahus

\*\* - EP – üksikelamu maa; EPk – paariselamu maa; ER – ridaelamu maa; Üh – ühiskondlike ehitiste maa; Üm – üldkasutatav maa; ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; HM – parkmetsa maa; LT – transpordimaa; OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa;

\*\*\* - E – elumumaa; Üh – ühiskondlike ehitiste maa; Ä – ärimaa; T – tootmismaa; L – transpordimaa.

### 4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud alale juurdepääsuks on koostatud piirkonna liiklusskeem. Liikluslahenduse aluseks on K-Projekti poolt koostatud „Mõisavahe tee ja riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 16-18 ühendustee põhiprojekt. K-Projekt töö nr 22096.

Planeeritud alale juurdepääs toimub planeeringu alal kavandatud transpordimaa kruntidelt.

Parkimiskohad võivad paikneda õualal väljaspool haljastatud krundiosa või hoone mahus.

### 4.4 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringualal paikneb valla üldplaneeringu kohased üldkasutatavad maad, millele on moodustatud eraldi krundid pos nr 12, 61 ja 62, lisaks loob sidusa roheala ka pos nr 23, 36, 49 ja 59 kruntide õuealad.

Minimaalne haljastuse protsent hoonestatud on tagatud. Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Planeeritud transpordimaa krundid on liiklusest vabad alad samuti haljastatud. Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette haljasaladel külaplatsi kavandamist – alal saavad kokku olulisemad tänavad ja seal paikneb ka kogukonnamaja pos nr 8 krundil.

Topi oja suund on kavandatud elurajooni avaliku ruumi selgrooks- rohe ja sinivõrgustiku osa mis sobib nii loomadele, lindudele kui ka inimestele viibimiseks vabas õhus.

Ridaelamu kruntide sidus roheala on kogukonna karja- ja peenramaa.

Lepiku parkmets säilib suures osas praegusel kujul, alale on kavandatud kõnniteed.

Väliruumide lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis on planeeritud paigutada igale krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite aukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjadele.

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeringuala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti koostamisel.

### Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 510177. Kavandatud kruntide elektrivarustus on planeeritud pos nr 64 transpordimaa krundile kavandatud alajaamast, mis asub võimalikult koormuskeskme läheduses. Planeeritava alajaama toide on kavandatud 10kV maakaabelliiniga olemasolevast Nurmeniidu:(Saue) alajaamast. Perspektiivsena on näidatud toide ka Tuleviku:(Saue) alajaamast ning kavandatud vastav kaabli koridor. Planeeritavast alajaamast on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid kuni kavandatud liitumis- ja jaotuskilpideni, mis asuvad uute krundi piiride vahetusläheduses.

Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

### Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Saku Maja 17.02.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr ET-11208.

DP ala lähipiirkonna (Vidriku tee) olemasolev veevarustuse allikas on Lepiku puurkaevpump, mis asub detailplaneeringualal, kinnistul (katastri nr 71801:001:1671). Olemasoleva Lepiku puurkaevpump toodangust ei piisa ühisveevärgiga liituvate DP alade, sh Põllu, Ojaniidu, Lepikuotsa, Lepikumetsa ja Lepiku MÜ DP ala, veega varustamiseks. Täiendava veevajaduse tagamiseks piirkonnas on kavandatud Lepiku puurkaevpump asemele rajada 2 uut puurkaevu koos II astme mahutitega, vajalike torustike, elektri – ja automaatikasüsteemide ning veetöötusega. Uued puurkaevud rajatakse veevõtuks erinevatest põhjaveekihtidest ning nende vee segamine toimub veetöötusjaama tehnoloogilise lahenduse raames. Detailplaneeringus on näidatud veetöötusjaama, puurkaevude, juurdepääsu ning tehnovõrkude koridoride põhimõtteline paiknemine. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024-2035 nähakse ette Lepiku puurkaevpump rekonstrueerimine koos uue täiendava puurkaevu, veetöötusjaama ning ühisveevärgi magistraaltorustike (vt. TT Lisa 1.2) ja reoveekanalisatsiooni torustike rajamisega.

Ühisveevärgi rajamise eelduseks on, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel. DP ala liitumistasu maksmise tingimustes ja liitumise ajaks kokku leppimine toimub liitumislepingu sõlmimisega. DP alale liitumisvõimaluse tagamiseks tuleb rajada veetorustikud lõigus V2-V3, V3-V4 ja V4-V5 (vt. TT Lisa 1.2). DP ala ühisveevärgiga ühendamisel tuleb tasuda liitumistasu arenduskomponent. Liitumistasu arenduskomponendi suurus selgub peale projekteerimistööde läbiviimist ning ehitushanke korraldamist. Liitumistasu arvestatakse sama proportsiooniga ehituse kogumaksumusest, mille moodustab detailplaneeringuala liitumisvõimsus kogu piirkonna tarbimisvõimsusest.

Detailplaneeringuala siseselt on ette nähtud veetorustiku ühendus kehtestatud Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringus kavandatud veetorustikuga (vt. TT Lisa 1.4) ning Vidriku ja Kaarna tee olemasoleva veetorustikuga. Planeeritavatele kinnistutele on ette nähtud eraldiseisvad liitumispunktid sulgarmatuur PE-otstega, spindlipikenduse ja kahega. Liitumispunktid on kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avalikult kasutataval tee maal.

Lepiku uue veetöötlusjaama ja juurdepääsu tarbeks on ette nähtud vajalik servituudiala. Üldplaneeringu järgse Jälgimäe teeni perspektiivse ühendustee kõrvale on kavandatud ka vee ja kanalisatsiooni survetorustik.

AS Saku Maja poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

DP ala kavandatav veevajadus on -45m<sup>3</sup>/d ja 1350m<sup>3</sup>/kuus.

#### Tuletõrjeveevarustus

Lepiku puurkaevpumppla asemele uue veetöötlusjaama rajamise järgselt, koos II astme mahutitega on ühisveevarustuse torustikust võimalik tagada vooluhulka 10 l/s 3 tunni jooksul. Eelduseks on veetorustiku ühendamise Tännassilma tehnopargi veevõrguga piki 11340 Tallinn-Saku-Laagri teed, mis tagab varustuskindluse.

#### Reovee ärajuhtimine

Reovee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AS Saku Maja 17.02.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr ET-11208.

DP alale lähim olemasolev toimiv ühiskanalisatsioonitorustik paikneb Lepatriinu tee ja 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ristmikul. Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas (ÜVK kava) aastateks 2024-2035 nähakse ette ühiskanalisatsiooni magistraaltorustike rajamine koos reoveepumplatega. Lisaks näeb ÜVK arendamise kava ette Tännassilma külla reovee ühtlustusmahuti rajamise koos torustike ja pumplaga. Ühiskanalisatsiooni rajamise eelduseks on see, et see toimub kas ühe huvitatud isiku rahastusel või mitme huvitatud isiku samaaegsel kaasrahastusel.

DP ala ühiskanalisatsiooniga ühendamisel tuleb tasuda liitumistasu arenduskomponent. Liitumistasu arenduskomponendi suurus selgub peale projekteerimistööde läbiviimist ning ehitushanke korraldamist. Liitumistasu arvestatakse sama proportsiooniga ehituse kogumaksumusest, mille moodustab detailplaneeringuala liitumisvõimsus kogu piirkonna tarbimisvõimsusest.

Kinnistutel tekkiv reovesi on plaanitud kokku koguda ning suunatud 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ühiskanalisatsiooni sõlmes KS-2 (vt. TT Lisa 1.2). DP alale liitumisvõimaluse tagamiseks tuleb rajada kanalisatsioonitorustikud ja pumplad lõigus K2-KS3, KS-3-KS1 ja KS1-KS2 (vt. TT Lisa 1.2) ning ühtlustusmahuti koos magistraaltorustikuga Tännassilma külas KS-2-KS-4 ja KS4-KS-5 (vt. TT Lisa 1.3). Ette on nähtud kanalisatsioonitorustiku ühendus kehtestatud Teeääre, Toominga, Künimäe, Uueoti ja Metsaääre kinnistute ning lähiala detailplaneeringus kavandatud kanalisatsioonitorustikuga (vt. TT Lisa 1.4).

DP alale on planeeritud täiendav reoveepumppla avalikku kasutusse jäävale teemaale koos juurdepääsu ja elektriliitumisega.

Planeeritavatele kinnistule on ette nähtud eraldiseisvad liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga, teleskoopne kontrollkaev min D400 malmluugiga, kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avalikult kasutatavale maale.

Planeeritavate ühisveevarustuse- ja ühiskanalisatsioonitorustike tarbeks on ette nähtud AS Saku Maja kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on torustike omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ühisveevärgitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks,

kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks ühisveevärgitorustike talituse tagamise eesmärgil. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta. Isikliku kasutusõiguse ala on ulatuses, mis on Keskkonnaministri poolt 16.12.2005 vastu võetud määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatud.

Üldplaneeringu järgse Jälgimäe teeni perspektiivse ühendustee kõrvale on kavandatud ka vee ja kanalisatsiooni survetorustik.

DP ala kavandatav ärajuhitav reoveekogus on 45m<sup>3</sup>/d ja 1350m<sup>3</sup>/kuus.

#### Sademeveelahendus

Sademevesi on plaanis maksimaalselt immutada kinnistutel ning liigvesi koguda kokku ja juhtida kraavi. Olemasolev maaparandussüsteem likvideeritakse. Planeeringuala sees ja sellega piirnevad maaparandussüsteemi eelvoolu kraavid nimetusega Topi 4 ja Rõõmu kraav. Antud kraavide süsteem on ka eelvooluks kinnistutelt tuleneva liigvee ärajuhtimiseks. Planeeringu alal paiknevad kraavid on kavas rekonstrueerida ja puhastada. Lisaks on kavandatud iseoolne sademee kanalisatsioon ja ridaelamute kruntide haljasalale täiendav kraav. Üldplaneeringu järgse Jälgimäe teeni perspektiivse ühendustee kõrvale on pikendatud ka olemasolevat kraavi kuni eelvoolu kraavideni.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

#### Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Enefit OÜ tehnilised tingimused nr. TT-E-20260217-155. Planeeritaval alal ja selle läheduses paikneb olemasolev sidevõrk, sh sidekanalisatsioon ja jaotuskapp tähisega C1954. Olemasolevast trassist on ette nähtud sideühenduse jätkamine uue arenduse tarbeks.

Olemasoleva reservtoru lõpus teostatakse ühendus uue multitoruga (konfiguratsiooniga 4x14/10) ning suunatakse uude kavandatud jaotuskappi, mis paikneb pos nr 12 krundil. Uute planeeritavasse jaotuskappi puhutakse toide olemasolevast jaotuskapist C1954.

Sidevõrk on planeeritud elektrivõrguga samasse trassi ning side liitumispunktid on planeeritud elektrivõrgu liitumis- ja jaotuskilpide kõrvale.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

#### Välisvalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel.

Tänavavalgustuse maakaabli toide on ette nähtud planeeritavast alajaamast ning on ette nähtud planeeritavate sõidu- ja kõnniteede valgustamiseks.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.

- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid.
- Puuvõrasid ja põõsaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsuspäriodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

#### Soojusvarustus

Planeeringu alale tsentraalset soojavarustust ei kavandata ning hoonetele kavandatakse kütte lahendada soojapumpadega kombineeritult koos päikesepaneelidega.

## 6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse kontseptsiooni koostaja on OAAS Arhitektid OÜ, vt. Lisa nr 3.1

Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette kvartaalselt hoonestatud alad. Kvartali suunatuse ja hoonete paigutuse põhimõtted järgivad ilmakaart, valdavaid tuulesuundasid ja juurdepääsu suunda. Hooned peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Põhihoone on kavandatud krundi põhjapiirile, et õueala oleks suunaga lõunasse. Arhitektuursel lahenduse põhimõtted põhinevad lihtsusel, funktsionaalsusel ja selgusel:

- Proportsioon ja tasakaal: hoonete ja ruumi harmoonia, et tagada esteetiline ja funktsionaalne terviklikkus;
- Materjalide valik: looduslähedane ja vastupidav, mis arvestab keskkonda ja konteksti;
- Voolavus ja ühenduvus: ruumide sujuv ülemike ja loogiline paigutus toetades kasutaja mugavust ja funktsionaalsust;
- Valgus ja ventilatsioon: loomuliku valguse ja õhu liikumise maksimeerimine, luues tervikliku ja energiasäästliku keskkonna;
- Lihtsus ja puhtad vormid: liialduste vältimine, et hoone oleks ajatu ja elegantne

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Maaparandusehitise eesvoolu ja planeeringu ala ühisosa ehitusprojektid peab esitama Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks;
- Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud haljastusprojekt tänavamaale ning kruntidele. Kruntide väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Kaitsehaljastus kavandada piisavalt tihe, kasutades erinevaid piirkonnale sobivaid puu- ja põõsa liike (suve- ja igihaljaid). Uue haljastuse rajamisel tuleb tagada tänavahaljastusele vajalik kasvuruum lähtetasemel „hea“. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonetest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid ja EVS 939-2:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded*.
- Vee- ja kanalisatsiooni projekt teostada vastavalt projekteerimismääradele: EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“, EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ ning teistele kehtivatele õigusaktidele;
- Kõik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisega ning torustike rajamisega kaasnevad kulud tasub liituja;
- VK liitumispunktide rajamiseks, ehitusprojekti koostamiseks, taotleja eraldi tehnilised tingimused AS-lt Saku Maja;
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
  - Mürasäde ja saastetundlikke objekte detailplaneeringu alale ei kavandata ning äri- ja tootmishoonete jaoks maantee müra mõju ei ole vaja kavandada. Samas tuleb arvestada maanteest põhjustatud müraga ning hoonete projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid Eesti standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" kohaselt tuleb planeeringuala äri- ja tootmishoonete maantee poolse külje välispiire projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{w+Ctr} \geq 35$  dB;

- Elektrilevi OÜ'ga kooskõlastada tööjoonised;
- Hoonete planeerimisel tuleb arvestada standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" nõuetega;
- Alal paikneb karuputke kasvuala. Karuputke levialaga seoses tekkivate võimalike ohtudega tuleb pinnasetööde planeerimisel arvestada ning pinnasetöödel tuleb rakendada meetmeid, mis ei soodustaks karuputke levikut.

## 7. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringus kavandatud hoonete tulepüsivusklass määrata edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele. Detailplaneeringus planeeritud hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi alla.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

Siseministri määruse 18.02.2021 nr. 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

Vastavalt standardi EVS 812-7:2018 punktile 14.1.7 on VI ja VII kasutusviisiga ehitiste puhul üldjuhul vajalik tagada tõstuk- või redelautole juurdepääs ehitise kõikidele külgedele, et oleks tagatud tõhus kustutus- ja päästetööde läbiviimine. Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Planeeringus on arvestatud, et tuletõrje veehüdrandid paiknevad avalikul tänaval. Lahendus täpsustub projekteerimisel.

## 8. Keskkonnakaitse abinõud

.

## 9. Kuritegevuse ennetamine

.

## 10. Servituutide vajadus

Kehtivad kitsendused:

- Planeeritud ala läbib elektri kõrgepinge õhuliin (220-330kV). Kaitsevööndi ulatus on 40m õhullinist mõlemale poole;

Planeeritud kitsendused:

Pos nr 63 transpordimaa krundile on vajalik seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. elektri kesk- ja madalpingekaabelliinidele (kaitsevöönd 1m kaablite telgjoonest mõlemale poole);
- plan. alajaamale (2m alajaama ümber)
- plan. sidekaablile (kaitsevööndi ulatuses 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. veetorustikule (kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. reoveekanalisatsiooni torustikule (kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. sademeveetorustikule (kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. tänavavalgustuskaablile (kaitsevöönd 1m kaabli telgjoonest mõlemale poole);

## 11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimise eelduseks on piirkonnas välja ehitatud ÜVK ja lähiala detailplaneeringus planeeritud juurdepääsuteede olemasolu.

## 11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringulahenduses on tegemist tavalise mõjuga, milles nähakse ette üldplaneeringukohase lahenduse elluviimine. Endine põllumajandus ja metsaala arendamine üldplaneeringu kohanes lahendusena tagab piirkonna jätkusuutliku arengu. Planeering näeb ette kestliku ja kvaliteetse elukeskkonna kavandamise.

Müra. Kavandatud keskkonnas on suurem müraallikaks transport. Piirkonnas on võimalik transpordist tulenevat müra vähendada kiiruspiirangutega ning soodustada elanike liikumist jalgsi ja jalgrattaga.

Jahutus- ja kütmissaadmete paigutamisel hoonetele arvestada, et müra ei kanduks krundipiirist kaugemale ja ei häiriks naabreid.

Majanduslikud mõjud. Piirkonna väljaarendamine loob juurde elukohtasid ning ka üksikuid töökohtasid. Kavandatud on hea tehnovõrkudega varustus, mis on keskkonda hoidev ning majanduslikult säästvam ellu viia. Planeeringulahendus toetab kestlikku majandusarengut.

Sotsiaalne mõju. Tervikpiirkonna väljaarendamine koondab piirkonda erinevaid peresid. Lähimõeldud teedevõrgustik ja puhkealade paiknemine toetab elanike sotsiaalset läbikäimist.

Keskkond ja jäätmemajandus. Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõjus strateegilist hindamist. Planeeringulahendus väldib õhu-, pinnase- ja veereostuse ohu teket. Ala arendamisel eelistada kliimakindlaid ja kliimamuutusi leevendavaid mitmekesiseid ruumilahendusi.

Tekkivad jäätmed kogutakse kokku sorteeritult ning jäätmevedu toimub linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt.

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke mõjusid kultuurilisele, majanduslikule, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale. Lühiajalised negatiivsed mõjud on ehitusperioodil, pikemaajalised mõjud puuduvad.

Planeeringu elluviimisel ei avalda kavandatav tegevus olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

## 12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

### III LISAD

Lisa 3.1 Mõisavahe elurajooni linnaruumiline arhitektuurne eskiis. Koostaja OAAS Arhitektid OÜ, arhitektid Ivar Lubjak ja Maria Pukk

Lisa 3.2 Saku Maja Tehnilised tingimused nr

Lisa 3.3 Enefit OÜ tehnilised tingimused nr TT-E-20260217-155

Lisa 3.4 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 510177

## IV JOONISED

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Joonis nr 1 | Asukohaskeem                        |
| Joonis nr 2 | Ruumilise keskkonna analüüsi joonis |
| Joonis nr 3 | Tugiplaan                           |
| Joonis nr 4 | Põhijoonis                          |
| Joonis nr 5 | Tehnovõrkude koondplaan             |

## V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

| Jrk. nr | Koostööd teinud organisatsioon | Koostöö tegija arvamus                                                                                                                                                                                      | Arvamuse nr | Planeerija kommentaarid                                                                  |
|---------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Enefit OÜ                      | Kooskõlastus nr 1054; 21.05.2026<br>Kooskõlastamise tingimused<br>-sidelahendus kooskõlastatud<br>-kooskõlastus kehtib üks aasta<br>-seotud tehniliste tingimuste number: TT-E-20260217-155<br>Evelin Viita | Lisa 5.1    |                                                                                          |
| 2       | Elektrilevi OÜ                 | Projekti kooskõlastus nr 3224799446; 13.05.2026<br>Kooskõlastatud tingimustel:<br>-tööjoonised kooskõlastada täiendavalt<br>Marge Kasenurm                                                                  | Lisa 5.2    |                                                                                          |
| 3       | Saku Maja                      |                                                                                                                                                                                                             | Lisa 5.3    | DP materjal on korrigeeritud vastavalt esitatud märkustele ja ootab lahenduse heakskiitu |

