

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Saku Vallavalitsuse 21.juuni 2004 korraldus nr 783 *Detailplaneeringu koostamise algatamine*;
- Saku Vallavalitsuse 07. detsember 2004 korraldus nr 1461 *Saku Vallavalitsuse 21.juuni 2004.a. korralduse nr 783 muutmine*;
- Saku Vallavalitsuse 07. detsember 2004 korraldus nr 1459 *Detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine*;
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas LEPATÄNAVA kinnistu II maatükil;
- Leping detailplaneeringu elluviimise tegevuskava kohta ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks;
- Saku Vallavalitsuse 16.august 2005 korraldus nr 856 *Detailplaneeringu koostamise algatamine*;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Planeerimisseadus (2003-2015);
- Planeerimisseadus;
- Omandiõigust tõendavad dokumendid;

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22)
- Maaüksuse plaan M 1:1000
- Saku valla ehitusmäärus (kinnitatud Saku Vallavolikogu 14. mai 2009.a määrusega nr 5).
- Kaili maaüksuse geodeetiline alusplaan (koostatud OÜ Eramaake poolt 16.11.2004.a.)
- Mūra mõõtmise protokoll nr 6/4-6-2/130 (koostatud Tervisekaitseinspektsiooni poolt 25.mai 2005)

I-2 ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu üldesmärkideks on:

- Kaili kinnistu maa sihtotstarbe muutmine;
- Kaili kinnistu kruntideks jaotamine;
- Kaili kinnistu jagamisel tekkivatele kruntidele ja Jälgimäe tee 51 kinnistule ehitusõiguse määramine;
- Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.

II OSA

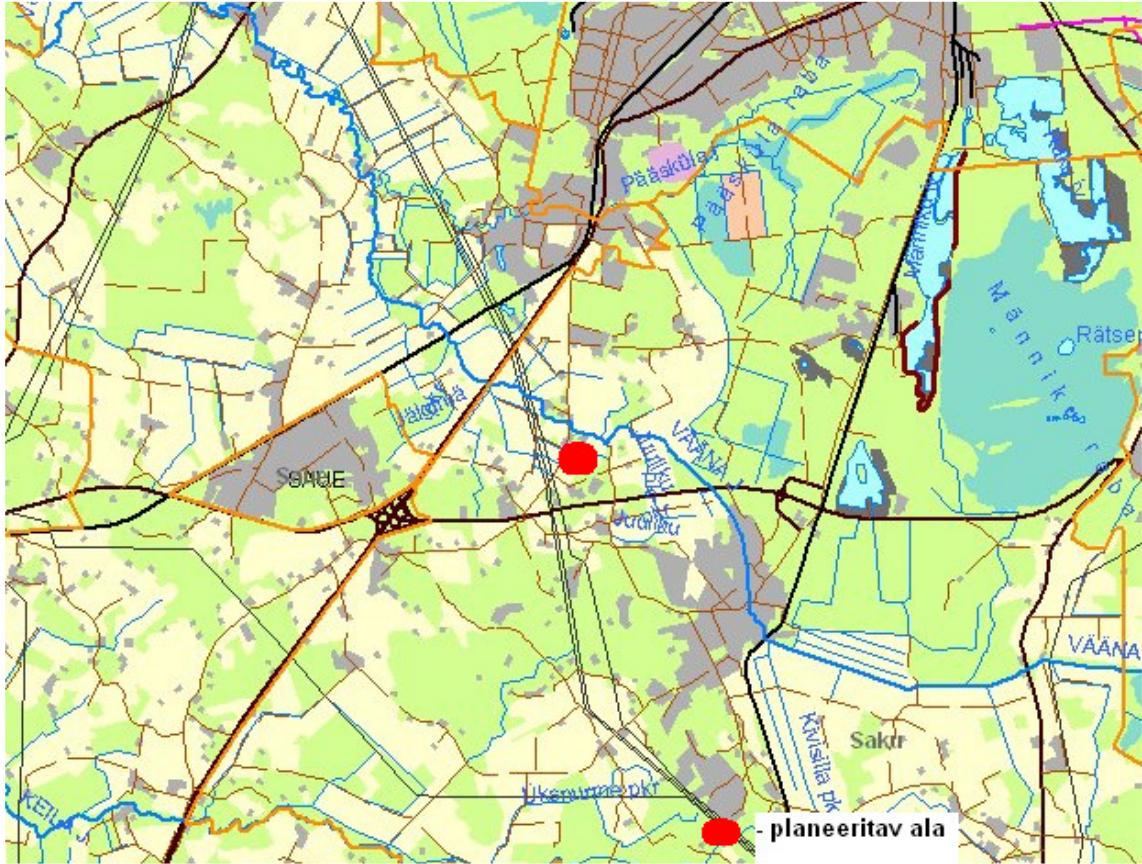
ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Saku Vallavalitsuse 21. juuni 2004. a korraldusega nr 783 on algatatud Saku valla Jälgimäe küla Lepatänava (lähiaadress: Kaili; suurus: 54 000 m²; katastritunnus: 71801:003:0762, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr: 9987002) kinnistu II maatüki detailplaneering ja Saku Vallavalitsuse 16. augusti 2005. a korraldusega nr 856 algatatud Saku valla Jälgimäe küla Jälgimäe 1 (lähiaadress: Jälgimäe tee 51; suurus: 3898 m²; katastritunnus: 71801:003:0248) kinnistu detailplaneering. Kahe algatatud detailplaneeringu planeeritavad alad on liidetud üheks ning edasine menetlus toimub ühe detailplaneeringuna. Seoses kinnistu nimede muutusega on detailplaneeringu nimeks: Saku valla Jälgimäe küla Kaili ja Jälgimäe tee 51 kinnistute detailplaneering.

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas. Planeeritava ala suuruseks on ca 6 ha ning hõlmab kahte kinnistut nimetustega Kaili ja Jälgimäe tee 51. Maa-ala paikneb Tallinn-Saku-Laagri maantee 11340 ääres.

Planeeritavat ala (katastriüksuse tunnused: 71801:003:0762 ja 71801:003:0248) piirab läänest Tallinn-Saku-Laagri riigimaantee, põhjast Ristiku kinnistu (katastritunnus: 71801:001:1658), Puise kinnistu (katastritunnus: 71801:001:1659), Marguse kinnistu (katastritunnus: 71801:003:0342), Vahtra kinnistu (katastritunnus: 71801:003:0341), jätkuvalt reformimata maaüksus (EHAK kood: 2307) idast Pihlaka kinnistu (katastritunnus: 71801:003:0500), Sarapuu kinnistu (katastritunnus: 71801:003:1005), lõunast Uuetoa kinnistu (katastritunnus: 71801:003:0012) ja Palmi kinnistu (katastritunnus: 71801:003:0144).



Detailplaneeringu maa-ala asukoht

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef: Planeeritav ala on tugeva reljeefiga ja languga kagu suunal. Selle ala ida- ja lääneosa on kaetud metsaga, keskosa on valdavalt madalhaljastusega. Planeeritava ala ida- ja lõunapiiriks on avaliku kasutusega Topi peakraav. Ala lõunaosas on kaks loodusliku päritoluga tiiki ning kaks rajatud biotiiki, tiikide ja Topi peakraavi vaheline ala on liigniiske.

Kinnistud ja ehitised: Planeeritav ala hõlmab kahte maaüksust:

- Kaili (katastritunnus 71801:003:0762), maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala on 5,4 ha.
- Jälgimäe tee 51 (katastritunnus 71801:003:0248), maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala on 3898 m².

Jälgimäe tee 51 maaüksusel asuvad üks kahekorruseline korterelamu (ehitisregistri kood: 116032247) ja üks abihoone. Kaili maaüksusel asub üks aiama ja maantee ääres kahe hoone varemed. Planeeritava ala kirdenurgas on olemasolev tuletõrjeveemahuti.

Kommunikatsioonid: Planeeritavat ala läbivad elektriõhuliinid 0,4kV ja kaabelliinid 10kV. Kaili kinnistul läbivad veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja sidetrassid, mis teenindavad naaberkinnistutel olevaid elamuid. Kaili kinnistul asuvad biotiigid, kus puhastatakse Jälgimäe tee 51 ja 53 maaüksustel asuvate elamute reoveed.

Teed ja liikluskorraldus: Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Saku-Laagri maanteelt. Maantee on kahesuunaline.

Haljastus: Planeeritava ala lääne- ja idapoolne osa on suures jaos kaetud metsaga, mis on võsastunud ja korrastamata. Lõunapoolses küljes olev tiigiäärne ala on suures jaos kaetud väheväärtusliku lepavõsaga, kuid on üksikud puud, mida tuleb võimalusel säilitada. Maantee ääres on kohati kõrgemat kaitsehaljastust. Planeeringuala keskosa on valdavalt madalhaljastatud.

Kitsendused:

Planeeritaval alal tuleb arvestada järgmiste olemasolevate kitsendustega: Tallinn-Saku-Laagri tee kaitsevöönd; elektri-, ja sidepaigaldiste kaitsevööndid; puurkaevu (PRK0001547) sanitaarkaitseala; Juuliku I (Topi peakraav) maaparandussüsteemi eesvoolu kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Vastavalt veeseaduse § 29 lõikele 4 on veekaitsevööndis keelatud maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine veeseaduses §-des 29¹ ja 29² sätestatud tingimuste; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesete kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

III OSA

Vastavus üldplaneeringule ning üldplaneeringu muutmise ettepanek

III-1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE NING ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeritav ala asub Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22 kehtestatud Saku valla üldplaneeringu alal. Vastavalt Saku valla üldplaneeringule asuvad Kaili ja Jälgimäe tee 51 maaüksused hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt pere- ja ridaelamumaa ning osaliselt looduslik ala (mets, looduslik rohumaa). Vastavalt Saku valla üldplaneeringule peab ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal moodustatava uue katastriüksuse suurus olema vähemalt 2 ha, laius vähemalt 40 m ning katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Saku valla üldplaneeringu muutmiseks Kaili ja Jälgimäe tee 51 maaüksuste ulatuses. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta planeeritava ala pere- ja ridaelamumaa ning loodusliku ala maakasutuse juhtotstarbeid ning nende paiknemist pere- ja ridaelamumaaks, korterelamu maaks, ning looduslikuks alaks. Samuti teeb detailplaneering ettepaneku muuta uute ehitusõigusega katastriüksuste suuruse nõuet hajaasustuses planeeritava ala ulatuses.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Saku valla üldplaneeringu muutmise planeeritava ala osas on põhjendatud, kuna detailplaneeringu lahendus on avalikes huvides, sest detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kergliiklustee jaoks transpordimaa krundi moodustamise Tallinn-Saku-Laagri tee äärde. Antud tee äärde kavandatakse kergliiklusteed ning selle vajaduse jaoks moodustatakse planeeringualale transpordimaa krunt (pos 12). Samuti on detailplaneeringu lahendus avalikes huvides seetõttu, et detailplaneeringu realiseerumisega paraneb oluliselt planeeritaval alal ja lähialal praegu elavate inimeste reovee ärajuhtimise võimalus, sest ette on nähtud uus ühiskanalisatsioonitrass. Lisaks nähakse ette keskkonnale potentsiaalselt ohtlike biotiikide likvideerimine.

Planeeringulahenduse kavandamisel on arvestatud asjaoluga, et üldplaneeringus on juba ette nähtud osa planeeritavast alast elamute alaks. Detailplaneeringuga täpsustatakse elamute (sealhulgas väikesemahuliste korterelamute) rajamiseks kavandatavate alade piire. Planeeringuga kavandatu sobitub antud asukohta, kuna planeeritavat ala ümbritsevad osaliselt maatulundusmaa krundi ning osaliselt elamumaa krundid. Ala, kuhu on planeeringuga kavandatud üksikelamud, korterelamud, ridaelamu moodustab ühtse terviku lähiümbruses paiknevate hoonestuse ning nende kasutusotstarvetega. Uute elamute rajamise puhul on avalikuks huviks inimestele (olemasolevatele Saku valla elanikele ja potentsiaalsetele uutele Saku valla elanikele) võimaluste loomine oma elukvaliteedi parandamiseks, mis kaasneb uute elamute ja korterite lisandumisega. Käesoleval

kujul, kus enamus planeeritavast alast (Kaili kinnistu) on võsastunud ja hooldamata, millel puudub nii visuaalne kui ka praktiline väärtus (tegemist ei ole roheala, puhke- või virgestusalaga), ei ole avalik huvi.

IV OSA DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

IV-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritaval alal moodustatakse neliteist krunti. Neist viis on üksikelamu krundid, üks ridaelamu krunt, kolm korterelamu krundi, kaks krunti moodustatakse parkmetsamaale, üks krunt tuletõrjeveemahutile, kaks krunti moodustatakse teemaale. Üks teemaa krunt on avaliku kasutusega ja mõeldud planeeritavatele elamukruntidele juurdepääsu (samuti kergliiklustee) rajamiseks, teine teemaa krunt on moodustatud perspektiivse kergliiklustee rajamiseks.

Kruntidele määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused on esitatud graafiliselt põhijoonisel (põhijoonis ja tehnovõrgud).

Krundid pos 11 ja 12 on peale teede ehitusprojektide järgi ehitamist ja kasutuslubade saamist võimalik üle anda Saku vallale. Krundid pos 3 ja pos 10 jäävad esialgu detailplaneeringust huvitatud isiku omandusse. Krundile pos 3 on võimalik perspektiivselt rajada külaplats. Kui seda tehakse, siis on võimalik teha ettepanek Saku vallale selle krundi üleandmiseks.

IV-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Igale krundile on määratud hoonestusala ja ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitistealused pinnad, hoonete suurimad lubatud kõrgused.

Krunt nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% korterelamumaa (EK). Krundi planeeritud suurus on 4452 m². Krundile võib ehitada ühe 3-korruselise korterelamu ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 800 m². Suurim lubatud korterelamu kõrgus olemasolevast maapinnast võib olla 12 m, abihoonetel 6 m. Lubatud on maksimaalselt 10 korterit. Krundile on nähtud ette laste mänguväljaku rajamine

Krunt nr 2 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% korterelamumaa (EK). Krundi planeeritud suurus on 5081 m². Krundile võib ehitada ühe 3-korruselise korterelamu ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 800 m². Suurim lubatud korterelamu kõrgus olemasolevast maapinnast võib olla 12 m, abihoonetel 6 m. Lubatud on maksimaalselt 10 korterit. Krundile on nähtud ette laste mänguväljaku rajamine

Krunt nr 3 - maa kasutamise sihtotstarve on 100% parkmetsamaa (HM). Krundi planeeritud suurus on 1490 m². Perspektiivselt oleks võimalik krundile rajada külaplats

Krunt nr 4 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% ridaelamumaa (ER). Krundi planeeritud suurus on 2717 m². Krundile võib ehitada ühe 2-korruselise ridaelamu ja

kuni kolm 1-korruselise abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 540 m². Suurim lubatud ridaelamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 9 m, abihoonetel 6 m. Krundile on planeeritud ka laste mänguväljak.

Krunt nr 5 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamumaa (EP). Krundi planeeritud suurus on 2408 m². Krundile võib ehitada ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 480 m². Suurim lubatud üksikelamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 9 m, abihoonel 6 m.

Krunt nr 6 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamumaa (EP). Krundi planeeritud suurus on 2405 m². Krundile võib ehitada ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 480 m². Suurim lubatud üksikelamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 9 m, abihoonel 6 m.

Krunt nr 7 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamumaa (EP). Krundi planeeritud suurus on 2431 m². Krundile võib ehitada ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 480 m². Suurim lubatud üksikelamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 9 m, abihoonel 6 m.

Krunt nr 8 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamumaa (EP). Krundi planeeritud suurus on 2440 m². Krundile võib ehitada ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 480 m². Suurim lubatud üksikelamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 9 m, abihoonel 6 m.

Krunt nr 9 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% pereelamumaa (EP). Krundi planeeritud suurus on 2605 m². Krundile võib ehitada ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet. Krundi maksimaalne ehitistealune pindala on 480 m². Suurim lubatud üksikelamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 9 m, abihoonel 6 m.

Krunt nr 10 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% parkmetsa maa (HM). Krundi planeeritud suurus on 23488 m². Hoonestustingimusi krundile antud ei ole. Krundil looduslike tiikide äärne ala puhastatakse võsast ja heakorrastatakse. Biotiigid likvideeritakse. Krunt on planeeritud käsitletava piirkonna elanikele avalikuks kasutuseks.

Krunt nr 11 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT). Krundi planeeritud suurus on 3279 m². Krundile on planeeritud tänav, mis tagab juurdepääsu planeeritavatele kruntidele nr 1-11 ning nende teenindamise. Samuti on krundile planeeritud kergliiklustee (kruntide 2, 3 ja Palmi kinnistu vahelisele alale). Hoonestamistingimusi krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine, tänavavalgustuse jm paiknemine.

Krunt nr 12 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT). Krundi planeeritud suurus on 1244 m² ning see on mõeldud perspektiivse kergliiklustee rajamiseks.

Krunt nr 13 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% korterelamumaa (EK, kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 3898 m². Krundil on olemasolev kahekorruseline keldriga korterelamu, millele on võimalik ehitada üks korrus juurde ning üks abihoone. Suurim lubatud korterelamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 12 m. Krundi maksimaalne ehitustealune pindala on 650 m².

Krunt nr 14 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tootmishoonetemaa (TH). Krundi planeeritud suurus on 87 m². Krundil paikneb olemasolev tuletõrjervee mahuti.

IV-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Korterelamute suurim lubatud korruselisus on 3 maapealset korrust ja lubatud suurim kõrgus maapinnast 12 m. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Üksikelamute ja ridaelamute suurim lubatud korruselisus on 2 korrust ja lubatud suurim kõrgus maapinnast 9,0 m ning abihoonetel 6,0 m. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3.

Elamute ehituse puhul tuleb arvestada samalaadsete majatüüpide arhitektuuri ümbruskonnas. Viimistlusmaterjalideks on sobilikud puitvooder või krohvitud pind. Korterelamute ja ridaelamute katusekalded on ette nähtud samade kalletega, mis juba olemasolevatel sama tüüpi ehitistel Jälgimäe tee 51 ja 53 maaüksustel. Üksikelamutel võib katusekalle ulatuda 0° – 20°. Oluline on, et planeeritavast alast ei teki kaootilise üldmuljega ala, kus igal hoonel on erinev katusekalle ja välisviimistlus. Soovi korral võib kasutada arhitekti ettepanekuid, sealjuures arvestades naaberkrundidel asuvate hoonete arhitektuuri. Keelatud on kasutada ümarpalkviimistlust.

Hoonete eskiisprojektid ja asendiplaaniline lahendus tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Kruntide piirete maksimaalne kõrgus võib olla 1,5 m. Üksikelamute ümber on soovitatav piirete rajamisel kasutada loodusliku päritoluga ehitusmaterjale — puitu või kivi, soovitatav on kasutada võrkaeda ja hekki. Kraavi kaldale rajatavad piirdeaiad ei tohi olla kraavi pervele lähemal kui 1 meeter.

IV-4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDELE

Korterelamute ehitusprojektide koostamise üheks aluseks peab olema ehitusgeoloogiline uuring.

IV-5 TEED JA PARKIMINE

Planeeritavale alale on juurdepääs olemasolevalt 11340 Tallinn-Saku-Laagri maanteelt. Kaili kinnistuni on juurdepääs juba olemasolevat teed pidi. Selle

asfalteeritud teemaa-ala laius on 4,5 m. planeeritavatele uutele kruntidele on juurdepääs mööda rajatavat teed pidi, teemaa laius on valdavalt 10,5 m. Planeeritav tee lõpeb 12x12 m ümberkeeramispplatsiga.

Tallinn-Saku-Laagri maantee kaitsevööndi laius on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajadusel kannab nendega seotud kulud arendaja. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Krundi nr 3 juures olev mahasõit likvideeritakse.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseseelt.

Parkimisnormatiiv on planeeritud uutel elamukruntidel äärelinna normi järgi EVS 843:2003 alusel:

Pos.nr.	Ehitise otstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterelamu	11,0	18
2	Korterelamu	11,0	18
4	Ridaelamu	4,2	6
5	Üksikelamu	2,0	2
6	Üksikelamu	2,0	2
7	Üksikelamu	2,0	2
8	Üksikelamu	2,0	2
9	Üksikelamu	2,0	2
13	Korterelamu	13,2	14
Kokku:		49,4	66

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Planeeringuga nähakse ette mahasõidu likvideerimine krunt 3 juures, mis on juurdepääsuks Palmi kinnistule ja alles jäetakse sissesõit Palmi kinnistule Palmi kinnistult.

IV-6 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritaval alal on olemasolev kõrghaljastus. Kaili kinnistu idapool on täies ulatuses kaetud metsaga – see ala jääb maatulundusmaaks. Olemasolev mets tuleb

puhastada võsast. Kruntide pinnase liigniiskuse ärajuhtimiseks tuleb olemasolevad looduslikud tiigid ja kraavid korrastada ja vajadusel süvendada. Biotiigid likvideeritakse

Looduslike tiigi äärne ala tuleb heakorrastada

Kruntidel nr 5 ja 6 kasvavad valdavalt lepad ja väheväärtuslikud puud. Käesoleva detailplaneeringu kohaselt soovitakse ala heakorrastada ja seega on planeeritud rajada hoonestus tiikide ja kraavide vahelisele alale, kus ei kasva väärtuslikke puid. Ülejäänud kruntide hoonealusele pinnale jäävaid väheväärtuslikke puid võib vajadusel maha võtta; väärtuslikud puud tuleb aga kindlasti säilitada. Tallinn-Saku-Laagri maanteeäärsetel kruntidel nr 1-2 olemasolev kaitsehaljastus säilitatakse ja vajadusel tihendatakse uue kaitsehaljastuse istutamisega.

Soovitatav on koostada kõikidele elamukruntidele haljastusprojektid, mis võtaks arvesse kruntide asukohta ja sinna rajatud hoonete eripära.

IV-7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt.

Planeeringualal ei asu ohtlike jätmete ladestuskohti. Olmejätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saku valla jäätmehoolduseeskirjast ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga. Olmejätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende tsentraliseeritud äravedu.

Olemasolevad biotiigid, mis hetkel Jälgimäe tee 51 ja 53 maaüksustel olevate elamute reovett puhastavad, likvideeritakse. Biotiikide likvideerimiseks on vaja eelnevalt hinnata tiikides oleva sette ja saastatud pinnase maht ning reostatuse tase. Sette ja saastatud pinnases olevate reoainete sisaldusest lähtuvalt näha ette nende keskkonnale ohutu käitlemine vastavalt jäätmeseadusele. Tööde tegemiseks kaasata vastavat kogemust omav ettevõtja. Biotiikide likvideerimistööde teostamisel tuleb muuhulgas lähtuda looduskaitseeaduse § 37 lõikest 3.

Planeeritav ala külgneb Tallinn-Saku-Laagri maanteega. Sellepärast on alale tehtud autotranspordi poolt tekitatava müratasemete mõõtmised. Müra mõõtmised teostas ja protokoll koostas Füüsika Kesklabor, töö nr 6/4-6-2/130. Kuna planeeritav maa-ala jääb riigimaantee äärde, on soovituslik riigiteeäärsetes elamuprojektides näha ette kolmekordsete pakett aknaklaaside või siis kahekordse pakettklaasi ja lisaraamis ühekordse klaasiga akende kasutamine. Vundamendiks on soovitatav kasutada vibratsiooni tõrjuva puhverkiviga plaatvundamenti. Samuti on müra mõju vähendamiseks nähtud ette kohustusliku kõrghaljastusega alad: kruntide nr 1, 2 ja 3 põhjapiiri äärde tuleb istutada uut kõrghaljastust. Alale on koostatud müra mõõtmise protokoll (vt. 3. Lisad. Müra mõõtmise protokoll nr 6/4-6-2/130, koostatud 25.mai 2005.a.) Liiklusmüra tasemed uute elamute aladel ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 § 5 II kategooria alale kehtestatud liiklusmüra

taotlustasemeid päeval ja öisel ajal. Tagamaks sotsiaalministri määruses nr 42 § 6 kehtestatud liikluse normtasemeid elamus, tuleb rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Enne elu- ja ärihoonete planeerimist ja ehitamist tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning vastavalt radoonitasetele rakendada vajadusel EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded, et siseruumides oleks tagatud radooniohutu keskkond.

IV-8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

IV-9 INFRASTRUKTUUR

Lähim lasteaed, keskkool, raamatukogu ja kauplused asuvad Saku alevikus või Saue linnas, mõlemad on ca 4 km kaugusel planeeritavast alast. Lähimaks bussipeatuseks on “Topi” bussipeatus Tallinn-Saku-Laagri maantee ääres.

V OSA KOMMUNIKATSIOONID

V-1 VEEVARUSTUS

AS Saku Maja poolt on 2. veebruaril 2016 a väljastatud tehnilised tingimused planeeritava ala veevarustuse lahendamiseks.

Detailplaneeringuala lähipiirkonnas asub AS Saku Majale kuuluv Jälgimäe puurkaevpumpla. Detailplaneeringuala veevarustus nähakse ette lahendada väljavõttega olemasolevalt veetorustikult Jälgimäe puurkaevpumpla ja Jälgimäe tee 51 kortermaja vaheliselt alalt. Detailplaneeringualale planeeritav veetorustik ringistatakse samasse asukohta, kust olemasolevalt veetorustikult väljavõte ette nähakse. Igale kinnistule nähakse ette liitumispunkt ühisveevärgiga, milleks on reguleeritava spindlipikendusega ning kapega maakraan. Liitumispunkt ühisveevärgiga peab paiknema avalikus kasutuses oleval maal kuni ühe meetri kaugusel kinnistu piirist ning igal ajahetkel ligipääsetav ja teenindatav. Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritavale veetorustikule ümberühendused Palmi ja Jälgimäe tee 53, Jälgimäe külas asuvatele kinnistutele.

Detailplaneeringualal paiknevatele ühisveevärgitorustikele kuni kinnistute liitumispunktini nähakse ette isiklik kasutusõigus AS Saku Maja kasuks veetorustiku ehitamiseks, hoolduseks ning remondiks. Isikliku kasutusõiguse ala nähakse ette samas ulatuses, kui on Keskkonnaministri poolt 16.12.2005 vastu võetud määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatud kaitsevöönd ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni survetorustikele ehk 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit. Igal kinnistul peab olema üks veemöödusõlm mille kaudu möödetakse kogu kinnistul tarbitav vesi. Detailplaneeringuga nähakse ette juurdepääsu võimalus hooldus ja remonttöödeks Jälgimäe puurkaevpumplale.

V-2 OLMEREOVEE KANALISATSIOON

AS Saku Maja poolt on 2. veebruaril 2016 a väljastatud tehnilised tingimused planeeritava ala olmereovee kanalisatsiooni lahendamiseks.

Lähim liitumisvõimalus ühiskanalisatsiooniga asub Tánassilma külas, Jälgimäe tee 13 ja Pärnu mnt 535 vahelisel alal asuvasse Fazeri reoveepumplasse. Detailplaneeringualal tekkiv reovesi nähakse ette pumbata mööda survekanalisatsioonitorustikku Tánassilma külas asuvasse Fazeri reoveepumplasse. Detailplaneeringualale nähakse ette reoveepumpla koos kaitsevööndiga. Reoveepumplale kavandatakse eraldi liitumispunkt elektrivõrguga. Reoveepumpla ja Fazeri reoveepumpla vahelisele alale kavandatakse survekanalisatsioonitorustik. Reoveepumpla ja survekanalisatsioonitorustiku asukoha valikul on lähtutud „Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2014-2016“ toodust.

Igale kinnistule on kavandatud liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga, milleks on plastist kontrollkaev minimaalselt de200/160 PL/MET, reguleeritava teleskoobiga ning

metallkaanega (40T). Iga kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga peab paiknema avalikus kasutuses oleval maal ning igal ajahetkel ligipääsetav ja teenindatav. Detailplaneeringu käigus nähakse ette ka Jälgimäe tee 51 ja Jälgimäe tee 53, Jälgimäe küla asuvate korterelamute olemasoleva reoveekanaliseerimisvõrgustiku ühendamine detailplaneeringualale planeeritava reoveekanaliseerimisvõrgustikuga. Detailplaneeringuala reovesi kogutakse kokku isevoolse reoveekanaliseerimisvõrgustikuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse reoveekanaliseerimisvõrgustiku ühendus Jälgimäe puurkaevust olemasolevasse reoveekanaliseerimisvõrgustikku. Eelnimetatud reoveekanaliseerimisvõrgustiku tarbeks planeeritakse isiklik kasutusõigus reoveetorustiku talumiseks.

Hoonete reoveekanaliseerimise väljundile (3 m vundamendist) kavandatakse vaatluskaev D400. Hoonete reoveekanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse 0,10 m üle tänava kaevuluugi kõrgusmärgi. See tähendab, et kõik allapoole paisutuskõrgust (s.t. keldrisse) paigaldatavad äravoolude ette tuleb paigaldada tagasilöögiklapp(-id). Kõik ühiskanalisatsiooniga liitumisega s.h liitumispunktide rajamisega seotud kulud kannab liituja.

V-3 SADEMEVESI

Drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimise on keelatud. Sademevesi immutada pinnasesse omal krundil. Naaberkinnistutele sadevett valguda ei tohi.

V-4 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Kaili kinnistul on olemas tuletõrje veevõtukoht, mis paikneb Tallinn-Saku-Laagri maanteelt mahasõidu juures. Olemasolev veevõtukoht tuleb rekonstrueerida. Tuletõrje veevõtukoht peab olema juurdepääs läbi aasta.

V-5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt 19. novembril 2015. a väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritavaid kinnistuid läbivad Tuleviku AJ 0,4 kV õhuliinid F1 ja F3- AMKA 3x35+50 ning kaabelliin F2 4x70 mm ristlõikega.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on kavandatud Tuleviku alajaama toitele. Detailplaneeringuga on määratud tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinidele ning asukohad jaotus-liitumiskilpidele. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

V-6 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 25920636; 2. veebruar 2016. a.

Planeeritaval alal olemasolevatesse elamutesse on paigaldatud Elioni maakaablid, Jälgimäe tee 53 elamu juures asub kaablijaotuskapp KNM 104. Planeeritud olemasoleva elektroonilise side võrgu ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõike 4 kohaselt.

Uute elamukruntide sidelahendus kavandada esialgselt raadioühendusega

Detailplaneeringuga on kavandatud sidekanalisatsioonitrass sisendiga planeeritavate kruntidele võimaldamaks tulevikus liitumiseks valguskaabliga Jälgimäe tee ääres.

V-7 KÜTE

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon. samuti maaküte. Maakütte puhul kollektorite asukoht krundil lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus.

VI OSA KEHTIVAD PIIRANGUD

VI-1 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal asub Keskkonnaregistri andmetel võõrliigi leiukoht (Sosnovski karuputk; registrikood: [VLL1003151](#)). Muid loodus- või muinsuskaitseobjekte ja looduskaitsealuseid liike Keskkonnaregistri ja Maa-ameti andmetel planeeritaval maa-alal ei asu. Maa-ameti andmetel on lähimaks kaitsealusteks liigiks III kategooria kaitsealune liik *Lanius collurio* (reg nr: KLO9108159; kaugus: ca 600 m) ja lähimateks kaitsealusteks objektideks arheoloogiamälestis (asulakoht; reg nr: 18911; kaugus: ca 700 m), pärandkultuuri objektid Jälgimäe koolihoone (reg nr: 718:KOO:001; kaugus: ca 500 m) ja Jälgimäe mõis ning park (reg nr: 718:MOA:001; kaugus: ca 950 m). Antud kaitsealused objektid ei asu planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses. Eeldatavalt negatiivne mõju nendele puudub.

Planeeritava ala kõrval asub maaparandusehitise reguleeriv võrk (ehitise nimi: Juuliku I; reg nr: 4109450010720) ja maaparandusehitise reguleeriv võrk (ehitise nimi: Topi 4; reg nr: 4109450010720). Samuti asub planeeritava ala piiril maaparandussüsteemi eesvool (alla 10 km² valgalaga; reg nr: 4109450010720). Planeeringu koostamisel tuleb järgida seadustes (looduskaitseseadus – ehituskeeluvöönd) ja muudes õigusaktides väljatoodud antud objekte kaitsvaid nõudeid.

Muid kaitsealuseid objekte planeeritava ala läheduses ei ole.

Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide sh Natura 2000 võrgustiku aladesse kuuluvat ala. Planeeritava tegevusega ei teki olulist keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest Kaili ja Jälgimäe tee 51 kinnistud ei asu Natura 2000 alal või selle vahetus läheduses. Samuti ei asu planeeritav ala rohevõrgustiku ega maardla alal.

Maa-ameti andmetel põhjustab planeeritaval alal kitsendusi elektripaigaldiste ja sidepaigaldiste kaitsevööndid, Tallinn-Saku-Laagri tee kaitsevöönd, maaparandussüsteemi eesvool ning puurkaevu (PRK0001547) veehaarde sanitaarkaitseala. Muid teadaolevaid kitsendusi planeeritaval alal ei esine.

VII OSA PLANEERITAVA ALA BILANSS

VII-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS

KRUNDI NR.	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1	EK	Korterelamumaa	4452	100
2	EK	Korterelamumaa	5081	100
3	HM	Parkmetsamaa	1490	100
4	ER	Ridaelamumaa	2717	100
5	EP	Pereelamumaa	2408	100
6	EP	Pereelamumaa	2405	100
7	EP	Pereelamumaa	2431	100
8	EP	Pereelamumaa	2440	100
9	EP	Pereelamumaa	2605	100
10	HM	Parkmetsa maa	23488	100
11	LT	Tee- ja tänavamaa	3279	100
12	LT	Tee- ja tänavamaa	1244	100
13	EK	Korterelamumaa	3898	100
14	TH	Tootmishoonetema	87	100

KOKKU: 58 025 m²

VIII OSA PLANEERINGU RAKENDUMINE

VII-1 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu realiseerimine nähakse ette kahes etapis. Esimeses etapis ehitab detailplaneeringust huvitatud isik välja detailplaneeringujärgse tehnilise infrastruktuuri [teed (välja arvatud perspektiivne kergliiklustee – krunt pos 12), veevarustus- ja kanalisatsioonitorustiku, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud] ja likvideerib biotiigid. Pärast detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri valmimist ja biotiikide likvideerimist saab planeeritavale alale ehitada planeeringuga kavandatud hooneid.