

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Harju maakonna Saku valla Tänassilma küla Jälgimäe tee 15 maaüksusel ja lähialal

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks;
- 1.2 Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks;
- 1.3 Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24 kehtestatud [Saku valla üldplaneering](#);
- 1.4 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3 „[Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas](#)“;
- 1.5 Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19 „[Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord](#)“;
- 1.6 [Planeerimisseadus](#) (PlanS);
- 1.7 [Saku valla kliima- ja energiakava 2030](#);
- 1.8 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Tänassilma küla Jälgimäe tee 15 maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmismaa sihtotstarbega Jälgimäe tee 15 maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa ning üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on 11340 Tallinn-Saku-Laagri teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2,2 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT) ja osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-ala (HM) ning lähiala on liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (LL). HM ala jääb kaitstava liigi püsielupaiga sihtkaitsevööndisse. Maaüksus jääb perspektiivse ühiskanalisisatsiooniga (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamise kohustus on huvitatud isikul, sealjuures ei ole lubatud ajutised/lokaalsed lahendused. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Tänassilma külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Jälgimäe tee 15 (71801:001:1283, tootmismaa 100%, pindala 18 693 m²) ja lähiala 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71801:001:1073 ja 71801:001:0881, transpordimaa 100%) ning Jälgimäe tee 17 // Tänassilma tee 11 (71801:001:1109) maaüksustest.

- 3.3 Planeeringuala piirneb Jälgimäe tee 13 (71801:001:1015), Merekindluse (71801:001:1079), Jälgimäe tee 17 // Tănassilma tee 11 (71801:001:1109) ja 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71801:001:0881 ja 71801:001:1073) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 2,2 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldisloomustus: maaüksusel asub ehitismälestis Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend nr 6 (ehitatud 1913- 1917), lisaks kaks vundamenti ja üks lagunenu hoone.
- 3.6 Planeeringualal ehtisregistri andmetel hooneid registreeritud ei ole.
- 3.7 Planeeringualal on kitsendusteks elektripaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja muinsuskaitsealuse mälestise (Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend nr 6, 1913-1917. a kultuurimälestiste registri nr [8888](#)) kaitsevöönd. Lisaks leidub alal II kaitsekategooria looduskaitsealuseid nahkhiire liike: Myotis brandtii (tõmmulendlane), Plecotus auritus (pruun-suurkõrv), Myotis dasycneme (tiigilendlane), Eptesicus nilssonii (põhja-nahkhiir), Myotis nattereri (nattereri lendlane), Myotis daubentonii (veelendlane) ja Myotis brandtii/mystacinus (tõmmu- või habelendlane). Osa planeeritavast alast jääb ka Laagri nahkhiirte püsielupaiga sihtkaitsevööndisse (keskkonnaregistri kood KLO3000563).
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on 11340 Tallinn-Saku-Laagri teelt.
- 3.9 Alal puudub kehtiv detailplaneering.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetisel plaanil mõõdus 1:500, 1:1000 või 1:2000, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad tehnovõrgud ja juurdepääsuteed jne. Kõigile joonistel kanda planeeringuala piir, leppemärkide selgitused ning planeeringu koostaja kirjanurk ja joonise koostamise kuupäev.
- 4.2 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000) vormistades formaadile A4 ja kanda skeemile orienteerumist lihtsustavate teede, tänavate, objektide jne nimetused.
- 4.3 Koostada kontaktvööndi analüüsi joonis, millele kanda olemasolev olukord ning kavandatud ja kavandavad detailplaneeringu lahendused, katastriüksuste piirid, sihtotstarbed, hoonete kasutusotstarbed, korruselisus ja vajadusel kõrgus, ehitusjooned, kaitsevööndid, piirangud ja kitsendused. Näidata puhke- ja virgestusalad, haljasala ja parkmetsa maa-alad, roheline võrgustiku alad jms, samuti olulisemad teed, ühistranspordipeatused, avalikud objektid, tõmbekeskused jms. Lisada väljavõtte üldplaneeringust, näidata planeeringuala piir ja juhtotstarbed.
- 4.4 Tugiplaanile kanda kinnistute piirid ja aadressid, katastriüksuste sihtotstarbed, tänavate-tee nimed, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid, dendroloogilise hinnangu positsiooni numbrid, võra või puistu ulatused ning väärtusklassid vastavalt dendroloogilisele hinnangule, topo-geodeetilise alusplaani koostaja nimi, töö number ja koostamise kuupäev.
- 4.5 Põhijoonisele kanda olemasolevad ja planeeritavad maaüksuste piirid, ehitusjooned ja hoonestusalad seotuna maaüksuste piiridest, kavandavate kruntide ehitusõigus, vertikaalplaneerimise, haljastuse, liikluse ja parkimise, tehnovõrkude ja -rajatiste, avaliku ruumi, kujade, servituutide, kitsenduste ning avalikuks kasutamiseks määratud alade ulatus ning põhimõtteline lahendus. Määrata igale krundile number ja lisada iga krundi kohta ehitusõiguse aken, mis sisaldab krundi kasutamise otstarvet, suurimat hoonete arvu ning maapealse ja -aluse ehitisealust pinda krundil, hoone kõrgust meetrites ja korruste arvu, olulisemad arhitektuursed nõuded tabelis või eraldi märkusena Vajadusel võib esitada eraldi

tehnovõrkude- ja rajatiste, liiklusskeemi vm täiendava joonise. Tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelises lahenduses määratakse: tehnovõrkude ja rajatiste ligikaudsed asukohad, mis kavandatakse reeglina tänava maa-alale; vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademe-, drenaaž- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise.

- 4.6 Nummerdada kõik lehed ja allkirjastada joonised, seletuskiri, menetlusedokumentide, kooskõlastuste tabel jms planeeringu koostaja poolt.
- 4.7 Detailplaneeringus kirjeldada planeeringuala asukohta ja suurust, planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 4.8 Detailplaneeringu seletuskirjas esitada kontaktala analüüsil põhinevad järeldused hinnates maa-ala arengupotentsiaali ja vajadusi. Täpsustada, millised on ruumilise keskkonna analüüsile tuginedes väärtused, mille poole püüeldakse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi silmas pidades. Põhjendada, et miks eelistatakse üht lahendust teisele ning millised on uushoonestuse rajamise ja planeeringuga kavandatu kaalutlused ja põhjendused, sh millest lähtudes on valitud hoone asukoht, määratud hoonestusala või ehitusjoon, mida üldse kogu planeeringuga kavandatu elluviimine endaga kaasa toob jms.
- 4.9 Kirjeldada vastavust üldplaneeringule jt alusdokumentidele.
- 4.10 Detailplaneeringus tuua välja ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused, eraldi tuua välja vastavus lähteseisukohtadele, planeeringu koostamise käigus esitatud ettepanekud ja nendega arvestamine.
- 4.11 Kirjeldada planeeritava ala krundijaotust. Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, krundi suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast ja vajadusel ka absoluutkõrgus, elamuühikute arv); hoonete maksimaalne korruselisus ja kõrgus; nõuded paiknemisele; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, viimistlusmaterjalid, katusekalle, jne, samuti rajatiste ehitus ja kujundusnõuded, olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded; hoonete paiknemine krundil, ehitusjoone vajadus, katuseharja või hoone põhimahu suund, abihoonete paigutus jms; konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad; tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- 4.12 Kirjeldada vertikaalplaneerimise, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise, avaliku kasutuse jne planeerimise põhimõtted.
- 4.13 Tuua eraldi välja nõuded ehitusprojekti koostamiseks (võivad olla teemade kaupa erinevates peatükkides), täiendavate uuringute ja kooskõlastuste ning koostöö vajadus.
- 4.14 ehitusprojekti nõuetesse lisada:
 - 4.14.1 Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus). Projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.
 - 4.14.2 Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus.
 - 4.14.3 Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“ § 25 lõike 5 alusel esitada lammutatava hoone andmed: lammutamisel tekkivate jäätmete ligikaudsed kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus.
 - 4.14.4 Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
 - 4.14.5 Suured kõvakattega pinnad, mis ei lase vett läbi, asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda. Katustelt tulev sademevesi immutada võimaluse korral kinnistutel.

- 4.14.6 Kavandatavate hoonete projekteerimisel arvestada Siseministeeriumi poolt koostatava määrusega „Varjendite ja varjumiskohtade tehnilised nõuded” ja hoonetesse kavandada nõuetele vastav varjend.
- 4.15 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule, Saku valla kliima- ja energiakavale jt loetletud standarditele ja alusdokumentidele.
- 4.16 Detailplaneeringu koostamisel peab arvestama Saku Vallavalitsuse 26.09.2024. a kirjas nr 5-7/2357-1 tooduga, mille kohaselt tuleb planeeritavale alale kavandada piirkonda teenindavad ühtlustusmahutid ja reoveepumpla, täpse sisendi saamiseks teha koostööd AS-ga Saku Maja.
- 4.17 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise korral 50%. Hoone maksimaalne kõrgus põhimahul on kuni 14 meetrit.
- 4.18 Kavandada planeeritud haljastus nii, et see moodustaks äri- ja tootmisettevõtte juhtotstarbega määratud maa-alast tervikliku ja kompaktse 10% suuruse kõrghaljastusega haljasala.
- 4.19 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 4.20 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 4.21 Planeeringus käsitleda ja joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 4.22 Detailplaneeringuga kavandatava tee äärde näha ette tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 4.23 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
- 4.24 Planeeringu koostamisel arvestada EVS 939-2:2021 „[Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded](#)“.
- 4.25 Seletuskirjas anda krundi kõrghaljastuse ja heakorrastamise kontseptsiooni ning vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete lühikirjeldus, säilitatavate puude kasvutingimuste tagamise nõuded ning nõuded istutatava kõrghaljastuse parameetrite kohta. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi.
- 4.26 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.27 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla [jäätmehoolduseeskirjale](#). Arvestama peab vähemalt segaolme, paberi ja kartongi, pakendi ja biojäätmete liigiti kogumisega.
- 4.28 Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.
- 4.29 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.30 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras. Detailplaneeringu algatamise hetkeks teadaolevalt on tehniliselt reoveemahud ammendunud. Reoveekoguste täiendaval vastuvõtul on takistuseks AS-ga Tallinna Vesi sõlmitud liitumis- ja teenuslepingus fikseeritud Tänassilma tehnopargist vastu võetavad (piiratavad) kogused. Lisaks on vaja üle kontrollida Tänassilma tehnopargi piirkonna reovee peatorustike ja reoveepumplate vastuvõtu- ja läbilaske võimekused, mis võib nõuda olemasolevate võrkude ümberehitusi. Detailplaneeringu elluviimise eeltingimus on, et antud reoveemahtude küsimus saab lahendatud. Pärast detailplaneeringu kehtestamist ning reoveemahtude küsimuse lahenumist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed jne).
- 4.31 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

- 4.32 Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 6.1 Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega.
- 6.2 Lähtuvalt PlanS § 127 lõikest 2 ja lõikest 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 6.3 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega, Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga ja Transpordiametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.
- 6.4 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 6.5 Detailplaneeringu lisad asetatakse kausta kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad eraldi grupeeritult menetlusdokumendid, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.
- 6.6 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte Saku valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <https://www.sakuvald.ee/uldplaneering>.
- 6.7 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis [Geoveeb](https://www.sakuvald.ee/geoveeb).
- 6.8 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 6.9 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.
- 6.10 Enne kehtestamist esitada detailplaneeringu digikihid koos ruumiandmete ja tarkandmetega vastavalt Riigihalduse ministri 18.10.2022 a. määruse nr 47 „[Planeeringute andmekogu põhimäärus](#)“ nõuetele andmekogusse sisestamiseks.
- 6.11 Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.
- 6.12 Planeering kehtestatakse eeldatavalt aastal 2026.
- 6.13 Saku Vallavalitsusel on õigus lähteseisukohad üle vaadata ning kaaluda nende kaasajastamist, kui detailplaneeringu algatamisest on möödunud 2 aastat ja detailplaneeringut ei ole vastuvõetud.

Lähteseisukohad koostas:

Kristina Suits
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist
tel 671 2424
kristina.suits@sakuvald.ee