

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Juuliku küla Oskari 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 [Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024-2035](#);
- 1.9 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Juuliku küla Oskari maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Oskari maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa 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 Juuliku teelt ja Karjavärava teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 5,4 ha.

Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24 kehtestatud Saku valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on valdavas osas äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT), Tallinna ringtee ääres haljasala ja parkmetsa maa-ala (HM) ning idaosa on liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (LL). Maaüksus jääb perspektiivse ühiskanaliseatsiooniga kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) väljaehitamise 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 Juuliku külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Oskari (71801:005:0544, maatulundusmaa 60% ja tootmismaa 40%, pindala 47 538 m²), 11 Tallinna ringtee (71801:005:0545, transpordimaa 100%) ja Karjavärava tee L1 (71901:001:0190, transpordimaa 100%) maaüksustest ning Juuliku-Tabasalu tee (71801:005:0562, transpordimaa 100%) ja Juuliku tee (71801:005:0563, transpordimaa 100%) maaüksuste osast.

- 3.3 Planeeringuala piirneb Midri (71801:003:0361), Juuliku tee 10 // Soomre (71801:003:0362), Metsasiilu (71901:001:0140), 11 Tallinna ringtee (71801:005:0545), Juuliku (71801:005:0561), Karjavärava tee 4 (71801:005:0407), Karjavärava tee 2 (71801:005:0408) ja Juuliku tee (71801:005:0557, 71801:001:1636) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 5,4 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: maaüksusel asus kunagi sigala, tänaseks on kõik sigala hooned lammutatud ning tegemist on hoonestamata rohumaaga.
- 3.6 Planeeringuala on ehitisregistri andmetel hoonestamata.
- 3.7 Planeeringualal on kitsendusteks elektripaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd, puurkaevu (PRK0001512) veehaarde sanitaarkaitseala, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning sideehitise kaitsevöönd.
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on Juuliku ja Karjavärava teelt.
- 3.9 Alal puudub kehtiv detailplaneering.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetilisel 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 kavandatavad 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, kavandatavate 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, 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.
- 4.13.1 Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus). Projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.
- 4.13.2 Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- 4.13.3 Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus.
- 4.13.4 Kavandatavate hoonete projekteerimisel arvestada Siseministeeriumi poolt koostatava määrusega „Varjendite ja varjumiskohtade tehnilised nõuded” ja hoonetesse kavandada nõuetele vastav varjend.
- 4.14 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule, Saku valla kliima- ja energiakavale jt loetletud standarditele ja alusdokumentidele.
- 4.15 Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.
- 4.16 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on planeeringuala põhjaosas 50% ja lõunaosas kuni 40% krundi pindalast.
- 4.17 Tallinna ringtee poolsete hoone puhul arvestada vaadeldavust ning pöörata täiendavat tähelepanu hoonete arhitektuurile ning välisviimistlusmaterjalide valikule.
- 4.18 Arvestades kavandatava äri- ja tootmislinnaku suurust, planeerida töötajatele kõrghaljastatud rekreatsiooniala. Soovitavalt kavandada puhkeale kompaktse üldplaneeringus ette nähtud 10% haljastatava/looduslikuna säilitatava alana.
- 4.19 Tulenevalt [Saku valla kliima- ja energiakava 2030](#) kavandada teede ja laadimisalade äärde kõrghaljastust ning liigendada parklad kõrghaljastusega, et ennetada soojusaarte teket.

- 4.20 Kasutada maksimaalselt vett läbilaskvaid katendeid ja vältida ulatuslike kõvakatendiga alade planeerimist. Katustelt tulev sademevesi immutada võimaluse korral kinnistutel.
- 4.21 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 4.22 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 4.23 Planeeringus käsitleda ja joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 4.24 Detailplaneeringuga kavandatava kvartalisese tee äärde näha ette kõnnitee ja tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 4.25 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
- 4.26 Planeeringu koostamisel arvestada EVS 939-2:2021 „[Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded](#)“.
- 4.27 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.
- 4.28 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.29 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.30 Kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile (sh peatumiskoht tänaval või kinnistul) ja -personalile. 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.
- 4.31 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.32 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 Tánassilma tehnopargist vastu võetavad (piiratud) kogused. Lisaks on vaja üle kontrollida Tánassilma 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).
- 4.33 Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2024 - 2035 nähakse ette uue puurkaevpumpla ja veetöötlusjaama asukoht Tuisu tee piirkonnas. Detailplaneeringu elluviijal tuleb arvestada veetöötlusjaama rajamiseks tehtavate kulude proportsionaalse katmisega läbi liitumistasu arenduskomponendi.
- 4.34 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.35 Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti seisukohtedega.
- 4.36 Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Terviseameti seisukohtadega.
- 4.37 Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega.
- 5.2 Lähtuvalt PlanS § 127 lõikest 2 ja lõikest 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 5.3 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega, Terviseametiga ja Transpordiametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.
- 5.4 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.5 Detailplaneeringu lisad asetatakse kausta kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad eraldi grupeeritult menetlusedokumentid, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.
- 5.6 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>.
- 5.7 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis [Geoveeb](#) .
- 5.8 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.9 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.
- 5.10 Enne kehtestamist esitada detailplaneeringu digikihid koos ruumiandmete ja tärkandmetega vastavalt Riigihalduse ministri 18.10.2022 a. määruse nr 47 „[Planeeringute andmekogu põhimäärus](#)“ nõuetele andmekogusse sisestamiseks.
- 5.11 Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.
- 5.12 Planeering kehtestatakse eeldatavalt aastal 2026 või 2027 I pooles.
- 5.13 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