

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Juuliku küla Juuliku tee 3 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 Juuliku küla Juuliku tee 3 maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Juuliku tee 3 maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrasuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Juuliku teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 10,9 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT) ja lähiala on liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (LL). Maaüksus jääb osaliselt kinnitatud reoveekogumisalale ja osaliselt perspektiivse ühiskanaliseerimisega (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanaliseerimise 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 Juuliku külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Juuliku tee 3 (71801:005:0661, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%, pindala 85 411 m²) ja lähiala Juuliku tee (71801:001:1636 ja 71801:005:0557, transpordimaa 100%) ning 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) maaüksustest.
- 3.3 Planeeringuala piirneb Julienhofi (71801:005:0542), Juuliku tee 1 (71801:005:0342), Juuliku tee (71801:005:0563), Oskari (71801:005:0544), Midri (71801:003:0361), Juuliku tee 10 // Soomre (71801:003:0362), Juuliku tee 12 // Sassi (71801:003:0833), Juuliku tee 14

- (71801:003:0832), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L20 (71901:001:0874), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L21 (71901:001:0870), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L22 (71901:001:1090), Julienhofi väli (71801:003:0089) ja Julienhofi mets (71801:003:0090) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 10,9 ha.
 - 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ligikaudu poolel alal asuvad lille- ja taimekasvatusega tegeleva ettevõtte AS Nurmiko kasvuhuone ja muud tootmishitised ning ülejäänud ala on rohumaa.
 - 3.6 Planeeringualale on ehitisregistri andmetel registreeritud kontorihoone (116029899), masuudi pumbamaja (116029901), garaaž (116029902), katlamaja (116029903), kasvuhuone abihoone (116029904), pumbamaja (116029906), kasvuhuone (120261443), viilhall (120295358), pakkimis- ja hoiuhall (120312807), kasvuhuone nr 2 (120314076) ja hakkepuiduhoidla (120791676)
 - 3.7 Planeeringualal on kitsendusteks elektripaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd, puurkaevude (PRK0023224, PRK0011445 ja PRK0001512) veehaarde sanitaarkaitsealad, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd ning Juuliku villa (kinnismälestis nr 2952) kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseadus § 95).
 - 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on munitsipaalomandis olevalt Juuliku teelt.
 - 3.9 Alal kehtib 19.12.2013. a Saku Vallavolikogu otsusega nr 93 kehtestatud Juuliku tee 3, Põllunurga ja Mõnsima II kinnistute detailplaneering. [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

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 väljavõte 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). Projekteerimistöösse 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 kuni 40% krundi pindalast.
- 4.17 Kavandada planeeritud haljastus nii, et see moodustaks planeeringualal tervikliku ja kompaktse 10% suuruse kõrghaljastusega haljasala.
- 4.18 Arvestades kavandatava äri- ja tootmislinnaku suurust, planeerida töötajatele rekreatsiooniala.
- 4.19 Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda, et pere- ja ridaelamu maa-ala ning äri- ja tootmisettevõtte maa-ala vahele tuleb rajada kaitsehaljastus laiusega üldjuhul 30 m võimalike häiringute leevendamiseks. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa.
- 4.20 Tulenevalt [Saku valla kliima- ja energiakava 2030](#) kavandada teede ja laadimisalade äärde kõrghaljastust ning liigendada parklad kõrghaljastusega, et ennetada soojusaarte teket.
- 4.21 Kasutada maksimaalselt vett läbilaskvaid katendeid ja vältida ulatuslike kõvakatendiga alade planeerimist. Katustelt tulev sademevesi immutada võimaluse korral kinnistutel.
- 4.22 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 4.23 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 4.24 Planeeringus käsitleda ja joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 4.25 Juuliku tee äärde kavandada jalg- ja jalgratta tee ühendamiseks Karjavärava jalgteed Saku-Kanama jalg- ja jalgratta teega.
- 4.26 Detailplaneeringuga kavandatava kvartalisese tee äärde näha ette kõnnitee ja tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 4.27 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
- 4.28 Planeeringu koostamisel arvestada EVS 939-2:2021 „[Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded](#)“.
- 4.29 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.
- 4.30 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.31 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.32 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.
- 4.33 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.34 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

lahenemist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed jne).

- 4.35 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.36 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, Muinsuskaitseametiga, Terviseametiga 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](#).
- 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 tärkandmetega 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