

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Kajamaa küla Tõdva tee 8 maaüksusel
ja lähialal

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Saku Vallavolikogu 20.04.2023 a. otsusega nr 24 kehtestatud [Saku valla üldplaneering](#);
- 1.2 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3 „[Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas](#)“;
- 1.3 [Planeerimisseadus](#) (PlanS);
- 1.4 [Saku valla kliima- ja energiakava 2030](#);
- 1.5 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Saku Vallavalitsus algatab detailplaneeringu Saku valla Kajamaa küla Tõdva tee 8 maaüksusel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tõdva tee 8 kinnistu kruntideks jagamine. Üldplaneeringus pere- ja ridaelamu juhtotstarbega maa-ala jagatakse kruntideks ühepereelamute ja ridaelamu kavandamiseks ning üldplaneeringus ühiskondlike hoonete maa-ala jagatakse ühiskondlike ehitiste ja/või äri- ja/või elamumaaks, tootmismaaks ning ühiskondlike ehitiste maaks. Lisaks kavandatakse planeeringuala põhjaosas uus transpordimaa krunt ala teenindamiseks ning tehakse ärälõiked Saku-Tõdva tee äärse kergliiklustee ja haljasala tarbeks. Detailplaneeringuga antakse ka tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs on kavandatud 11342 Saku-Tõdva teelt ja Kaare teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,8 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub Tõdva tee 8 kinnistu lõunaosas ühiskondliku hoone maa-alal (AA) ning põhjaosa jääb pere- ja ridaelamu maa-alale (EP).

Üldplaneeringu seletuskirjas on toodud välja tähelepanu väärivad eraldiseisvad üksikobjektid, milleks on ka Kajamaa kool. Kajamaa kool on 1920. aastatel esialgselt Saku vallamajana ehitatud ning hiljem koolihoonena kasutusele võetud hoone, mis on mõned aastad tagasi põhjalikult renoveeritud. Väärrib jätkuvalt säilitamist ja tähelepanu oma autentse arhitektuuri ja ajaloo seisukohalt.

Kajamaa kool ja Saku vallamaja (praegu Kajamaa Kool, 71801:006:0205) on kantud XX sajandi arhitektuuripärandi nimekirja. Hoone ümberehitamisel ja/või uuendamisel säilitada hoone välisilme ja iseloomulikud detailid.

Algatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga. Detailplaneeritavale alale jääb üldplaneeringukohane ca 15 500 m² suurune EP ala ja ca 32 500 m² suurune AA ala.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Kajamaa külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Tõdva tee 8 (71801:006:0205, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 48225 m²) maaüksusest ja lähiala sellega piirneva 11342 Saku-Tõdva tee (71901:001:0549, transpordimaa 100%) ning Kaare tee (71801:001:1813, transpordimaa 100%) maaüksuste osadest.

- 3.3 Planeeringuala piirneb Hageriku (71901:001:0048), 11342 Saku-Tõdva tee (71901:001:0549), Tõdva tee 4 (71801:006:0396), Tõdva tee 6 (71801:006:0040), Kaare tee (71801:001:1813), Kaare tee 4 (71801:006:1068), Soopealse (71801:006:0366), Kasevitsa (71801:006:0363) ja Mona (71801:006:0362) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 4,8 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: maaüksuse kaguosas asub Kajamaa kool koos seda teenindavate rajatistega. Lõuna ja lääne osas on aiamaad/kasvuhooned. Põhja pool on looduslik rohumaa ja väike metsatukk. Planeeringuala läänepiirile jääb Kivisilla peakraav ning lääneosas vanad biotiigid.
- 3.6 Planeeringualal asuvad ehitisregistri andmetel: lasteaed-alkkool (116051502), kelder (116051503), trafo-alajaam (116051505), õuesõppeklass (120795134), moodullinnak (121415328) ja raamatukogu (121415329).
- 3.7 Planeeringualal on kitsenduseks:
- 11342 Saku-Tõdva maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd,
 - sideehitise kaitsevööndid,
 - elektripaigaldise kaitsevööndid,
 - Kivisilla peakraavi kalda piiranguvöönd, kalda ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd;
 - Kivisilla peakraavi maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on 11342 Saku-Tõdva teelt ja Kaare teelt.
- 3.9 Alal puudub kehtiv detailplaneering.

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja (st Saku Vallavalitsus) selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhinnang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla (so infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 a. määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel.

Arvestades käesoleva planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. Tegemist on olemasoleva elamupiirkonna laiendusega. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus VV määruuses toodud tegevuste alla ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine vajalik.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Saku Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile ja Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 5.1 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 joonistele kanda planeeringuala piir, leppemärkide selgitused ning planeeringu koostaja kirjanurk ja joonise koostamise kuupäev.
- 5.2 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000) vormistades formaadile A4 ja kanda skeemile orienteerumist lihtsustavate teede, tänavate, objektide jne nimetused.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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, liikluskkeemi 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.
- 5.6 Nummerdada kõik lehed ja allkirjastada joonised, seletuskiri, menetlusedokumentide, kooskõlastuste tabel jms planeeringu koostaja poolt.
- 5.7 Detailplaneeringus kirjeldada planeeringuala asukohta ja suurust, planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 5.8 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.
- 5.9 Kirjeldada vastavust üldplaneeringule jt alusdokumentidele.
- 5.10 Detailplaneeringus tuua välja ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused, eraldi tuua välja vastavus lähteseisukohtadele, planeeringu koostamise käigus esitatud ettepanekud ja nendega arvestamine.
- 5.11 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.

- 5.12 Kirjeldada vertikaalplaneerimise, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise, avaliku kasutuse jne planeerimise põhimõtted.
- 5.13 Tuua eraldi välja nõuded ehitusprojekti koostamiseks (võivad olla teemade kaupa erinevates peatükkides), täiendavate uuringute ja kooskõlastuste ning koostöö vajadus.
- 5.14 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule, Saku valla kliima- ja energiakavale jt loetletud standarditele ja alusdokumentidele.
- 5.15 Määrata Kajamaa kooli hoone ümberehitamiseks/renoveerimiseks tingimused. Juhul kui Kajamaa kooli krundile kavandatakse korterelamu funktsioon, on lubatud korterite arv kuni 4.
- 5.16 Lähtudes Saku valla üldplaneeringust peab pere- ja ridaelamu maa-ala juhtfunktsiooni korral elamuehituseks planeeritavate kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelamud vähemalt 50%; kaksikelamud kuni 50% ja ridaelamud kuni 25% kruntide pinnast.
- 5.17 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 5.18 Üldplaneeringu järgi on Saku vallas krundi vähim suurus üksikelamul 1500 m², kahe korteriga elamul 2000 m² ja ridaelamuboksi kohta 600 m².
- 5.19 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Veevarustuse lahendus peab ette nägema kohest liitumist ühisveevärgiga. Kanalisatsioonilahendus peab ette nägema liitumise ühiskanalisatsiooniga kohe kui see piirkonnas kohaliku vee-ettevõtja poolt välja ehitatakse. Kuna pere- ja ridaelamu maa-alale jäävad krundid ei jää perspektiivsele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) kaetavale alale on seal lubatud kanalisatsioon lahendada ajutiselt lokaalselt, kuid olenemata ajutise lahenduse olemasolust, tuleb siiski esimesel võimalusel liituda ÜVK. Kajamaa koolihoone krunt on samuti lubatud ajutiselt lahendada reovee kogumismahutiga, sest tegu on juba hoonestatud alaga. Samas tuleb võimalikust väljaehitatud ajutisest lahendusest hoolimata liituda koheselt ÜVKga, kui see võimalikuks osutub.
- 5.20 Planeeringus käsitleda ja joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- 5.21 Kuna maaüksus asub 11342 Saku-Tõdva maantee ääres, siis lisada seletuskirja müra puudutav peatükk ja analüüsida võimalikku maanteest tulenevat müra ning vajadusel lisada leevendusmeetmed ja kaasata müraekspert.
- 5.22 Detailplaneeringuga kavandatava kvartalisese tee äärde näha ette tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 5.23 Planeeringuala põhjaosasse kavandada kergliiklustee, mis ühendab perspektiivis planeeringualasse jäävat Saku-Tõdva maantee äärset kergliiklusteed Saku Tõdva maanteele rajatud RB tööde raames tehtud kergliiklusteedega.
- 5.24 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
- 5.25 Planeeringu koostamisel arvestada EVS 939-2:2021 „[Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded](#)“.

- 5.26 Seletuskirjas anda krundi kõrghaljastuse ja heakorrastamise kontseptsiooni ning vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete lühikirjeldus, säilitatavate puude kasvutingimuste tagamise nõuded ning nõuded istutatava kõrghaljastuse parameetrite kohta
- 5.27 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtu kohta.
- 5.28 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.
- 5.29 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.30 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras.
- 5.31 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, 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 menetlusedokumentid, 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/saku-valla-uus-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 tärgandmetega 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 Saku Vallavalitsusel on õigus lähteseisukohad üle vaadata ning kaaluda nende kaasajastamist, kui detailplaneeringu algatamisest on möödunud 2 aastat ja detailplaneeringut ei ole vastuvõetud.

Lähteseisukohad koostasid:

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

Maigi Tenisson
Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist
tel 671 2421
maigi.tenisson@sakuvald.ee