

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Üksnurme küla Vana-Parma maaüksusel

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 ja valla sotsiaalobjektide väljaehitamise toetamiseks ning kokkulepe hoidumisservituudi seadmiseks;
- 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 väljaehitamise 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 Üksnurme küla Vana-Parma maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vana-Parma maaüksuse kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga moodustatakse elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on Pähkliäe teelt läbi Viimsi metskond 26 (71801:005:0102) kinnistu kulgeva nimetu tee. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,4 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusel, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamu maa-ala. Samuti jääb maaüksus 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 Üksnurme külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Vana-Parma maaüksusest (71801:003:1099, elamumaa 100%, pindala 14 287 m²).
- 3.3 Planeeringuala piirneb Härmametsa (71801:003:0993), Olluki (71801:003:0840), Metsapähkli (71801:003:1101), Viimsi metskond 26 (71801:005:0102), Pähklisalu (71801:003:0938), Pähklipesa (71801:003:0939) ja Parma (71801:003:0940) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 1,4 ha.

- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: planeeritav ala on tasase reljeefiga. Kinnistu on osaliselt kaetud metsaga ja osaliselt rohumaaga. Maaüksuse edelanurgas asub olemasoleval õuealal elamu koos abihoonetega.
- 3.6 Planeeringualale on ehitisregistri andmetel registreeritud elamu (116019152) ja kaks kuuri (116019153 ja 116019154).
- 3.7 Planeeringualal on kitsendusteks elektripaigaldise kaitsevöönd ja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd. Lisaks asub seal Maa- ja Ruumiameti suunatud looduskaitse kaardirakenduse järgi osaliselt Natura elupaik- lood (alvarid, 6280).
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on Pähklimäe teelt läbi Viimsi metskond 26 (71801:005:0102) kinnistu kulgeva nimetu tee.
- 3.9 Alal kehtib osaliselt 26.01.2010. a Saku Vallavalitsuse korraldusega nr 81 kehtestatud Parma I kinnistu detailplaneering ja 12.11.2013. a Saku Vallavalitsuse korraldusega nr 909 kehtestatud Vana-Parma kinnistu osa 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 eelhindang. 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 eelhindangu koostamine vajalik.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Saku Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile ja Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal selliseid kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks. Küll aga asub seal osaliselt Natura elupaik - lood (alvarid, 6280). Tegemist pole otseselt looduskaitse all oleva objektiga. Keskkonnameti selgitustel on soovitatav loodusväärtuslikku alvarit säilitada. Samas tuleks siiski enne inventeerida, kas see elupaigale vastab ja kas see üldse seal säilinud on. Enamasti on elupaigad kameraalselt ilma välitöödeta kaardistatud umbes 25 a tagasi. Aastal 2000 on selle seisundiks määratud C ehk arvestatav. Sellest madalama seisundiga see enam elupaigale ei vastaks. Kuna tegu pole selgelt looduskaitsealuse objektiga ja selle tegelik seisund on teadmata, siis ei ole infot ka keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu tegemiseks. Olulisema info annabki hoopis võimaliku objekti täpsem inventariseerimine, mis tuleb detailplaneeringu koostamisel läbi viia ja inventariseerimise tulemusi omakorda detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada.

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. Kavandatav 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

planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse ja võimaliku elupaiga inventariseerimise käigus.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 5.1 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.
- 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, 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.
- 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 Üldjuhul peab 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms.
- 5.16 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 5.17 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 5.18 Planeeringus käsitleda ja joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 5.19 Kavandada perspektiivne sõidutee ühenduse võimalus läbi Parma kinnistu Kaasiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu alaga.
- 5.20 Detailplaneeringuga kavandatava kvartalisise tee äärde näha ette tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 5.21 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
- 5.22 Planeeringu koostamisel arvestada EVS 939-2:2021 „[Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded](#)“.
- 5.23 Alal võib osaliselt asuda Maa- ja Ruumiameti suunatud looduskaitse kaardirakenduse järgi Natura elupaik- lood (alvarid, 6280). Detailplaneeringu käigus on vajalik läbi viia võimaliku elupaiga inventeerimine, et saada informatsiooni, kas elupaik on seal üldse säilinud või mis seisus see on. Inventariseerimise tulemusi tuleb omakorda detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada.
- 5.24 Seletuskirjas anda krundi kõrghaljastuse ja heakorramise kontseptsiooni ning vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete lühikirjeldus, säilitatavate puude kasvutingimuste tagamise nõuded ning nõuded istutatava kõrghaljastuse parameetrite kohta. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
- 5.25 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.26 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 biojätmete liigiti kogumisega.
- 5.27 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

- 5.28 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 lahendamist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed jne).
- 5.29 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.30 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. 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 menetluskohad, 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 täpsemetega 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 esikohalolev 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 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