

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Saku aleviku Tiigi tn 2a 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 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 esmase eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Saku aleviku Tiigi tn 2a maaüksusel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tiigi tn 2a maaüksusele ehitusõiguse määramine kauplusehoone püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on 11342 Saku-Tõdva teelt ja Põllu tänavalt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 8000 m².

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 a. otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusel, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas, Saku alevikus.
- 3.2 Planeeritavale alale jääb Tiigi tn 2a kinnistu (71801:005:0424, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala: 5582 m²), Põllu tn 3 (71801:005:0426, ühiskondlike ehitiste maa 100%) kinnistu põhjaosa ja Tiigi tn 2 kinnistu kaguosa (71801:005:0418, ärimaa 100%) ning 11342 Saku-Tõdva tee L7 (71801:005:0425, transpordimaa 100%), 11342 Saku-Tõdva tee L8 (71801:005:0427, transpordimaa 100%), 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1014, transpordimaa 100%), ning Tiigi tänav (71801:005:0647, transpordimaa 100%) maaüksuste osad (vt lisa 2).
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Tiigi tn 2 (71801:005:0418), Tiigi tänav (71801:005:0647), Tiigi tn 4b (71801:001:1784), Põllu tn 1 (71801:005:1660), Põllu tn 3 (71801:005:0426), 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1014), 11342 Saku-Tõdva tee L8 (71801:005:0427), 11342 Saku-Tõdva tee L7 (71801:005:0425), 11342 Saku-Tõdva tee L6 (71801:005:0419) ja Saale (71801:005:0537) maaüksustega (vt lisa 2).

- 3.4 Planeeritava ala suurus on ligikaudu 8000 m².
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on suhteliselt tasane, seal leidub kõrghaljastust. Kinnistul asub amortiseerunud teravilja katsetööde hoone.
- 3.6 Planeeringuala kõrval asuvad kortermajad, Rocco pood, silolabor ning teisel pool 11342 Saku Tõdva teed Saku Läte OÜ. Põhja poole üle Põllu tänava jääb ka üldkasutatava maa krunt. Kinnistu kõrval kulgeb Saku-Tõdva kergliiklustee.
- 3.7 Maaüksusel paikneb ehitisregistri andmetel teravilja katsetööde hoone (ehitisregistri kood 120724530).
- 3.8 Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel põhjustavad kitsendusi: sideehitis ja selle kaitsevöönd, maa-alune vee ja kanalisatsioonisurvetorustik ja selle kaitsevööndid, elektrimaakaabelliin ja selle kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.
- 3.9 Juurdepääs planeeringualale on 11342 Saku-Tõdva teelt ja Põllu tänavalt.
- 3.10 Ala põhjaosas kehtib Saku vallavolikogu 14. novembri 2002 a. otsusega nr 88 kehtestatud Tiigi tn 2 kinnistu detailplaneering, mille kohaselt nähti olemasoleva endise Eesti Maaviljeluse Instituudi Saku laboriga hoonestatud maaüksuse muutmine ärimaaks ning määrati ehitusõigus 2-korruselisele ärihoonele. Algatatava detailplaneeringu alale jääb kehtivas detailplaneeringus planeeritud parkimisala.

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhthimissüsteemi 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 kaubanduskeskuse arendamisel.

Arvestades käesoleva planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui kaubanduskeskuse arendust. Tegemist on üksiku toidukaupluse rajamisega, mis on ühtlasi ka kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus VV määruses 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 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 muudatusi. 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 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 väärusklassid vastavalt dendroloogilisele hinnangule, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid koos kaitsevöönditega, 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 ehitusalust 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 tänavaga 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. 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 (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 a. otsusega nr 24), Saku valla kliima- ja energiakavale jt loetletud standarditele ja alusdokumentidele.
- 5.15 Detailplaneering peab vastama Transpordiameti 21.08.2024 nr 7.2-2/24/12797-2 väljastatud seisukohtadele.
- 5.16 Detailplaneeringu juurdepääsu lahenduste osas teha koostööd Põllu tn 3, Saale ja Tiigi tn 2 kinnistu omanikega.
- 5.17 Kavandada planeeritava hoone tänava poolsele küljele esinduslik fassaad.
- 5.18 Kauplusehoone ehitusõiguse kavandamisel tuleb lähtuda, et hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise alusel kuni 50%.
- 5.19 Haljastuse kavandamisel lähtuda Saku valla üldplaneeringust äriettevõtte maa-ala tingimustest.
- 5.20 Koostada dendroloogiline hinnang ning säilitada võimalusel väga väärtuslikud ja väärtuslikud puud ning puudegrupid, vastavalt üldplaneeringule ja kliimakavale tuleb olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitada.
- 5.21 Seletuskirjas anda krundi kõrghaljastuse ja heakorraldamise kontseptsiooni ning vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete lühikirjeldus, säilitatavate puude kasvutingimuste tagamise nõuded ning nõuded istutatava kõrghaljastuse parameetrite kohta.
- 5.22 Planeeringu koostamisel arvestada EVS 939-2:2021 „[Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded](#)“.
- 5.23 Arvestada võimalikult väheste häiringutega olemasolevate kortermajade elanikele. Parkla, laadimisala, jäätmete korraldamine jms kavandada elamutest kaugemale. Kavandada puhverhaljastus (kõrghaljastus või suurekasvulised põõsad) korterelamute ja kaupluseala eraldamiseks.
- 5.24 Eraldada kaubandushoone laadimisala ja laadimisalale juurdepääs kaupluse külastajate liiklusest.
- 5.25 Toidukaupluse funktsiooni toimivuseks ei ole piisav tagada juurdepääsud ainult parempöõretega riigimaanteelt. Leida koostöös Saku Vallavalituse ja Transpordiametiga võimalus vasakpöõrete kavandamiseks riigimaanteelt või kavandada alternatiivne juurdepääs Tiigi tänavalt selliselt, et ei tekitaks häiringuid piirkonna elanikele.
- 5.26 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (kaugküte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 5.27 Planeeritavale hoonestusalale peavad mahtuma kõik hooned, sh taarapunkt jms.
- 5.28 Määrata tingimused pakiautomaatide paigaldamiseks, sh väliautomaatide võimalik asukoht.
- 5.29 Kavandada sujuv ja mugav ühendus olemasolevate jalg- ja jalgrattateedega, lähtudes eelkõige jalakäija-kergliikleja-ratturi vajadustest. Selgelt eristada jalakäijate liikumissuunad, sh

- ühistranspordi peatustest kauplusesse. Kaubaautode manööverdusala ei või ristuda jalg- ja jalgrattateedega.
- 5.30 Liigendada planeeritav parklaala kõrg- ja madalhaljastusega.
- 5.31 Kavandada kaupluse peasissepääsu ette jalakäijate hajumisala soovitatult kuni 1/10 kauplusehoone suletud brutopinnast.
- 5.32 Lisada planeeringusse järgmised ehitusprojekti koostamise nõuded:
- 5.32.1 Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- 5.32.2 Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus.
- 5.33 Arvestada Siseministeeriumi poolt koostatava määrusega „Varjendite ja varjumiskohtade tehnilised nõuded” ja hoonete projekteerimisel kavandada vajadusel nõuetele vastav varjend.
- 5.34 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.35 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeringus kaaluda jäätmete liigiti kogumiseks maa-aluseid süvamahuteid. Arvestama peab vähemalt segaolme, paberi ja kartongi, pakendi, klaasi ja biojäätmete liigiti kogumisega.
- 5.36 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.37 Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele. Parkimine lahendada omal kinnistul arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega. Parkla liigendada (kõrg)haljastusega, parkimiskohad kavandada hajusalt.
- 5.38 Kavandada rattaparkla standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.3 normatiivi alusel, näha ette vähemalt kahekordne minimaalne parkimiskohtade arv.
- 5.39 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.40 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras.
- 5.41 Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal tuleb koostada dendroloogiline uuring kinnistul kasvavatele puudele. 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 juurdepääsutee 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 menetlusedokumentid, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.
- 6.6 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetisel 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 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 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