

LÄHTESEISUKOHAD  
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS  
Harju maakonna Saku valla Jälgimäe küla Saviaugu maaüksusel ja lähialal

## I LÄHTEANDMED

- 1.1 Urban Management OÜ (Mõisavahe Äripark OÜ, Sergos Invest OÜ volitatud esindaja) ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2 Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22)
- 1.3 Uus Saku valla üldplaneering (vastuvõetud Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8)
- 1.4 Saku Vallavolikogu 18.05.2017 vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“.
- 1.5 Planeerimisseadus.
- 1.6 Maaüksuse plaan.
- 1.7 Terviseameti 23.02.2022 kiri nr nr 9.3 4/22/1398-2.
- 1.8 EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- 1.9 EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- 1.10 Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- 1.11 Keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.
- 1.12 Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- 1.13 EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard

## II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isiku esindaja esitas volikirja alusel detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Jälgimäe küla Saviaugu maaüksusel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Saviaugu, Metsääre osa ja Künimäe osa maaüksuste jaotamine kruntideks ja neile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsuteede võimalikud asukohad ja liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Tootmismaa ja olemasolevate elamumaade vahele jäetakse puhverala kaitsehaljastuse rajamiseks. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 39 000 m<sup>2</sup>.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt tootmis- ja ärimaa, osaliselt pere- ja ridaelamumaa ning Metsääre maaüksuse osas haljasala ja parkmetsade maa, kaitsehaljastuse maa. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse rakendamine ainult tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks.

Uue Saku valla üldplaneeringu (vastuvõetud Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8) rakendussätete kohaselt on mõistlik detailplaneeringu algatamisel järgida vastuvõetud üldplaneeringut. Uue Saku valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt tootmis- ja ärimaa, osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Uue Saku valla üldplaneeringu kohaselt peab elamu- ja ettevõtlusalade vahele jääma 30 m

säilitatavat/rajatavat kõrghaljastust (kaitsehaljastus) võimalike häiringute leevendamiseks. Kõrghaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Tootmishoonete planeerimisel tuleb kaitsehaljastus ette näha Saviaugu maaüksusel kõrvalkinnistutel asuvate elamumaade kaitseks ning käesoleval juhul saab seda teha üldplaneeringus märgitud pere- ja ridaelamumaa arvelt. Algatav detailplaneering on kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga.

### **III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Jälgimäe külas. Planeeringuala piirneb: Künimäe osa (71801:003:1030), Metsääre (71801:003:1021), Lepiku (71801:001:1671), Vidriku tee 23 (71801:003:0609), Vidriku tee 21 (71801:003:0608), Vidriku tee 19 (71801:003:0607), Vidriku tee 17 (71801:003:0606), Vidriku tee 15 (71801:003:0600) maaüksustega (vt lisa 3).
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Saviaugu maaüksusest (katastritunnus: 71801:003:1040, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 31684 m<sup>2</sup>, kinnisturegistri nr: 2240902), Metsääre (71801:003:1021) maaüksuse osast ning Künimäe (71801:003:1030) maaüksuse osast.
- 3.3 Planeeritava ala suurus on ca 39 000 m<sup>2</sup>.
- 3.4 Planeeritava ala kõrval on koostamisel Teeääre, Toominga, Künimäe kinnistute ja Metsääre kinnistu osa detailplaneering.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga, vähese kõrghaljastusega. Saviaugu kinnistu läänepoolsele piirile on istutatud hekk.
- 3.6 Saviaugu maaüksuse lõunaosas on üks vana soojak, kuivkäimla ja ca 20 m<sup>2</sup> suurune aiamaa. Mõlemad on vundamendita, maapinnaga mitteseotud kergehitised. Ülejäänud maaüksus on hoonestamata.
- 3.7 Vesi, kanalisatsioon ja muu tehnovarustus puudub, elektrivõrguga liitumine on töös (projekteerimisstaadium).
- 3.8 Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel asub kinnistu põhja-, lõuna- ja idapoolsel piiril maaparandussüsteemi eesvoolukraav. Kogu kinnistu asub Aiandi ning Topi 4 maaparandushoiualal.
- 3.9 Piirkonnas on karuputke leviala, mille võimalike ohtudega tuleb pinnasetööde planeerimisel arvestada.
- 3.10 Juurdepääsu võimalus planeeritavale alale on Mõisavahe tee kaudu, perspektiivis läbi Künimäe arendusala ning Pärnu maantee mahasõidu kaudu.

### **IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE**

- 4.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 4.2. Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetilisel plaanil mõõdus 1:500, 1:1000 või 1:2000, millele on kantud min 50 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 4.3. Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule.
- 4.4. Detailplaneering kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 4.5. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 4.6. Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, krundi suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast); hoonete maksimaalne korruselisus ning paiknemise suund; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; 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.

- 4.7. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
  - hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoone paigutus jms);
  - kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast);
  - konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
  - hoonete välisviimistlus;
  - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.
- 4.8. Detailplaneeringus tuleb ette näha planeeringuala piires tootmiskaade ja elamukaade vahele kaitsehaljastusmaa 30 m. Kaitsehaljastus võib olla kitsam, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks.
- 4.9. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 4.10. Planeeringu koosseisus lahendada juurdepääs kinnistutele ning lahendada parkimine planeeringuala koosseisus.
- 4.11. Lahendada tuletõrjiveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.12. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lubatud on vaid keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.
- 4.13. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.14. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras.
- 4.15. Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustreerimised, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.16. Piirkonnas on karuputke leviala. Detailplaneeringus tuleb antud teemat käsitleda ning märkida ära, et karuputke levialaga seoses tekkivate võimalike ohtudega tuleb pinnasetööde planeerimisel arvestada ning pinnasetöödel tuleb rakendada meetmed, mis ei soodustaks karuputke levikut.
- 4.17. Seletuskirjas tuua välja, et Eesti geoloogilise baaskaardi (mõõtkava 1:50 000) andmetel asub planeeringuala kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning seetõttu tuleb ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust.
- 4.18. Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda ka Terviseameti 23.02.2022 kirjas nr nr 9.3-4/22/1398-2 toodud nõuetest.
- 4.19. Detailplaneeringus tuleb seada tingimused ja leevendusmeetmed selliselt, et äri-, kaubandus- ning tootmistegevusest tulenevad müratasemed peavad müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria normtasemetele. Leevendusmeetmete ja konkreetsete tingimuste väljatöötamiseks tuleb planeerimisprotsessi kaasata välisõhus leviva müra eriala spetsialist. Arendaja peab tagama, et müra ei ületaks elamute juures kehtestatud normtasemeid. Müra leevendusmeetmete elluviimine on arendaja ülesanne. Saku Vallavalitsus ja Transpordiamet ei vastuta võimalike müra normtasemete ületamise ja nende leevendamise eest. Kuna tegu on ka Tallinn-Pärnu-Ikla maantee lähedase alaga, siis tuleb detailplaneeringus lisaks analüüsida, kas planeeritaval alal on maanteest tulnvalt vajalik ette näha leevendusmeetmeid.
- 4.20. Äri- ja tootmistegevuste ning muude müraallikate (mürarikkad seadmed, laadimisalad jt) paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.
- 4.21. Liiklusest tulenevad müratasemed peavad müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja

mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid “ (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud asjakohase mürakategooria normtasemetele.

- 4.22. Mürauringute koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.
- 4.23. Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- 4.24. Hoonete planeerimisel tuleb arvestada standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- 4.25. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- 4.26. Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.
- 4.27. Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on vaja detailplaneeringu koostamise käigus koostada mürauring, kaasata võimalike müra leevendusmeetmete ja vastavate konkreetsete tingimuste väljatöötamiseks välisõhus leviva müra eriala spetsialist. 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 KOOSKÖLASTAMISEKS 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 lõike 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaatüksuste omanikud.
- 5.3 Planeering kooskõlastatakse Transpordiametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega, Põllumajandus- ja Toiduametiga, Terviseametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.
- 5.4 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.  
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/et/uldplaneering>
- 5.5 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded
- 5.6 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt aadressil [saku@sakuvald.ee](mailto:saku@sakuvald.ee).
- 5.7 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.
- 5.8 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile
- 5.9 Detailplaneeringu eeldatav ajakava:
  - Seletuskirja ja jooniste eskiiside esitamine juuni 2022
  - Detailplaneeringu esitamine kooskõlastusteks ja märkusteks november 2022
  - Detailplaneeringuvastuvõtmine veebruar 2023
  - Detailplaneeringu kehtestamine juuni 2023

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest.

Lähteseisukohad koostas:

Karmen Kase  
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist  
tel 671 2441  
[karmen.kase@sakuvald.ee](mailto:karmen.kase@sakuvald.ee)