

SELETUSKIRI

Harju maakonna, Saku valla, Roobuka küla,
Roheluse tee 1 maaüksuse ja lähiümbruse detailplaneeringu juurde.

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis omaniku soov rajada olemasolevale kauplusele laiendus, määrata selleks krundi ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused ning kommunikatsioonidega varustamine. Detailplaneering on koostatud vastavalt kinnistu omanikuga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Maanteeameti lähteseisukohtadega(kiri 26.06.15 nr 15-2/15-00028/499).

Planeeringu koostamise alused

Saku Vallavalitsuse korraldus nr. 444 19.05.2015 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta ja detailplaneeringu lähteseisukohtade andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Detailplaneeringu finantseerimise ja koostamise kolmepoolne leping. Planeerimisseadus, EVS, EPN, teised kehtivad seadused, määrused ja normid ning hea planeerimistava.

EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Omaniku poolt esitatud arengukava.

Digitaalne geodeetiline alusplaan.

Varem koostatud,kehtiv,detailplaneering(Metsanurga maaüksuse DP).

Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:

Saku valla üldplaneering.

Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas

Saku valla arengukava 2012-2025

Metsaankru kinnistu detailplaneering.

Tugiplaanina on kasutatud OÜ Woge poolt 2015 a. mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid.

Geoloogilised uuringud puuduvad.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Saku valla üldplaneeringust, kus antud ala on tiheasustuspiirkonnas asuv kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maakasutuse juhtotstarbega maa. Pakutavad avalikud kaubandusteenused võimaldavad kogukonnal kasutada oma aega otstarbekamalt ning energia- ja keskkonnasäästlikumalt. Kohalikud väikesed maapoed toovad teenuse elukoha lähedale ning soodustavad piirkonna arengut. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega kavandatavad tegevused loovad uusi töökohti ja tõstavad piirkonnas avalike kaubandusteenuste kasutamise võimalusi.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua tingimused kaupluse laiendamiseks ning valminud kaupluse otstarbekaks ning säästlikuks kasutamiseks, parandada elanikkonna esmatarbekaupadega varustamist ning töötajate töö- ja olmetingimusi. Selleks on vaja määrata krundi ehitusõigus ja muud hoonestamistingimused ning vajalike juurdepääsudega ja kommunikatsioonidega varustamine, mis võimaldaksid antud eesmärki ellu viia. Eelpool mainitud eesmärkide elluviimist toetab kehtestatud üldplaneering. Planeeringu ala hõlmab ainult Roheluse tee 1 maaüksust ning maaüksusega külgnevate riigimaanteede osa, mis on tarvilik ohutu liiklemise ning vajalike

mööda- ja juurdepääsudega varustamiseks, säilitades ülejäänud piikonnas ol.oleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tõdva-Hageri riigimaanteest nr.11240 idas ja Kiisa-Kohila riigimaanteest nr. 11245 kirdes kohe nimetatud teede ristmiku vahetusläheduses. Planeeritav ala piirneb põhjast ja kirdest Oja kinnistuga(kat.tunnus 71814:001:0475), kagust maaüksusega aadressiga Roheluse tee 3 (kat.tunnus 71813:011:0010, kinnistu nimega Tervis 27), loodest riigimaantega nr. 11245 Kiisa-Kohila ning loodest riigimaantega nr. 11240 Tõdva-Hageri. Planeeritava ala suurus on ca 2200 m², mis koosneb Roheluse tee 1 maaüksusest suurusega 1788 m² ja lähialast. Maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

Planeeritav ala on hetkel osaliselt hoonestatud(kinnistul asub 150 m² ehitise aluse pinnaga kauplusehoone), osaliselt korrastatud, osalise kõrghaljastusega looduslik rohu- ja metsamaa. Maaüksusel paiknevad alajaam ning puurkaev. Alajaama siseneb kõrgepinge maakaabel ning väljuvad madalpinge maakaablid. Samuti läbivad maaüksust erinevad madalpinge- ja side- ning fiiberoptiline kaabel. Maaüksuse edelaosas, paralleelselt Kiisa-Kohila teega kulgeb madalpinge õhuliin. Planeeringuala asub suuremalt jaolt maanteede kaitsevööndis.

Planeeritav ala on antud piirkonnale iseloomulik loopealne. Reljeefilt on ala tasane, vähese idapoolse kaldega.

Maaüksuse lõunaosale on varasema planeeringuga kehtestatud läbipääsuservituudi vajadus naabri Roheluse tee 3 kasuks. Eelmisel omanikul on sõlmitud lihtkirjalik leping maakasutuse kohta.

Maaüksusel paiknevate erinevate kaablite ja alajaama valdajate kasuks on seatud isiklik kasutusõigus kaitsevööndite ulatuses.

Maaüksus on ülihea ligipääsetavusega – asub teede ristil.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb muutumatu kujul püsima. Käesolev detailplaneering ei muuda kinnistute ja maaüksuste piire.

MAA - ALA BILANSS

MAAÜKSUSE ADDRESS	PLANEER. EELNE MAAKASUTUS	PLANEER. JÄRGNE MAAKASUTUS	PLANEER. EELNE PINDALA	PLANEER. JÄRGNE PINDALA
Roheluse tee 1	100%Ä	100%Ä	1788	1788

5. Maaüksuse ehitusõigus

Maaüksuse ehitusõigus määratakse vastavalt Planeerimisseadusele. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Maaüksusel asuvad erinevad kommunikatsioonid säilivad väljaehitatud kujul. Vajadusel on omanikul õigus kinnistusesiseid, kinnistut teenindavaid kommunikatsioone ümber paigutada ja rekonstrueerida, vastavad täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti koosseisus.

Maaüksuse planeeringujärgne ehitistealune pind kokku on kuni 600 m². Maaüksusel paiknevate hoonete arv on 3(kauplus,alajaam ja majandushoone). Samuti on õigus rajada parkla ning maaüksuse sisesed teed ning platsid kaupluse teenindamiseks, vajalikud juurdepääs ja kommunikatsioonid. Minimaalne hoonete kõrgus on määramata. Kaupluse

max. kõrgus on 9,0 m maapinnast. Alajaama kõrgus säilib väljaehitatud kujul. Hoonete korruselisus on max. 2. Planeeritud min. tulepüsivus –TP-3.

6. Hoonestusala piiritlemine

Käesolev planeering määratleb maaüksuse hoonestusala asukoha arvestades looduslikku reljeefi, Maanteeameti seisukohti, maaüksuse omaniku soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, maaüksuse piiride asukohti, ilmakaari, ol.olevaid kommunikatsioone, läbi- ja juurdepääsu teid, piiranguvööndeid ning tuleohutuskujasid ja muid ehituslikke nõudeid. Hoonestusala piir paikneb maaüksuse läänepiirist 2,0 m, edela piirist 5,0 ja kirde ning kagupiirist 4,0 m kaugusel. Hoonestus peab paiknema ainult hoonestusalal.

7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtunud Majandus- ja taristuministri 02.06. 2015 määrus nr. 54, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetest. Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, mis jäävad hoonestusalast välja ning kus ei püstitata maapealseid hooneid. Hoonestusala on planeeringualal määratud vastavalt normidele ja lähtudes: Piirkonnas väljakujunenud hoonestustihedusest, kaugusest kruntide piirideni, ol.olevate ja planeeritavate kommunikatsioonide asukohtadest ning kaitsevöönditest ja parkimisvajadustest. Tagatud on nõuetekohased päästetehnika juurdepääsud

8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone laienduse välisilme kujundamisel peab lähtuma antud piirkonnas väljakujunenud miljööst. Parim on kujundada hoone välisilme rahulike, soliidsete, loodusesse sobivate arhitektuuri kaanonite järgi.

Hoone ehitatakse ainult hoonestusalale. Hoonestusviis lahtine. Ehitise suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses kehtivatele nõuetele. Katusekalded peavad olema vahemikus 0 - 35°. Hoonete põhimahu harjajoone suund on määratlemata. Kohustuslikku ehitusjoont ei määratleta. Hoone põhimahu suund on paralleelne ühega riigimaanteedest. Kinnistule ehitatavad hooned on max. 2 korruselised. Konstruktsioonipiiranguid ei seata. Välisviimistlusele kohustuslikku piirangut ei seata, välisseina materjalina on lubatud kasutada n.n. sandwich seinapaneele. Piirdeaedu rajatakse ainult külgnevate kinnistute piiridele, kasutada võib võrkaeda ning vertikaalset lippaeda, keelatud on läbipaistmatu plangu rajamine. Lubatud on koos aiaga kasutada ka hekki või puuderivi. Piirdeaia kõrgus vastavalt üldplaneeringule on kuni 1,5 m. Samuti on lubatud võrkpiirdega piirata hoovipoolne kauplusega külgnev ala turvakaalutlustel. Keelatud on freesitud palkhoone ehitamine. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

9. Liiklus- ja parkimiskorraldus.

Liiklus- ja parkimiskorralduslahenduse väljatöötamisel on lähtunud Maanteeameti lähteseisukohtadest (Kiri nr. 15-2/15-00028/499 26.06.2015). Lahenduse väljatöötamisel on kasutatud konsultandina insener Indrek Kustavuse (pädevustunnistus nr. 14114) abi. Detailplaneering ei muuda olemasolevat liikluskorraldust avalikel teedel. Planeeringuala jääb suuremas osas riigimaanteed kaitsevööndisse (30m), kavandatav kaupluse laiendus paikneb 100% kaitsevööndis. Laiendus paikneb olemasoleva kauplusehoonega samal joonel, kavandatav ehitusala jääb väljaspoole nähtavuspiiranguid. Pääs kinnistule on vastavalt kehtivale detailplaneeringule välja ehitatud ning on Kiisa-Kohila maanteelt, kinnistu lõunaservast.

Mahasõidu laius on käesoleval ajal 5,0m ja see on piisav tagamaks ohutut kinnistule ja kinnistult väljasõitu. Väljasõidule paigaldatakse liiklusmärk „peatu ja anna teed“ 222(l). Kavandatav arendus ei tõsta liiklussagedust, korrastatava sisse- ja väljasõiduga paraneb liiklusohutuse olukord oluliselt, sest käesoleval ajal sõidetakse kinnistule ristmikult ja ka Tõdva-Hageri maanteelt. Kõik nõutavad nähtavuskolmnurgad on kantud planeeringu põhijoonisele, kinnistult väljasõidul vasakul - 5m teekatteservast, 160 m tee telgjoonel, vasakul kuni ristmikuni; ristmikul paremal 7m teekatte servast, 160m tee telgjoonel, vasakul ei ole planeeringuala. Nähtavuskolmnurkades ei paikne ega ole ka kavandatud ühtegi nähtavust piiravat objekti. Naaberkiinnistu ees teemaal asuv hekk piiratakse selliselt, et hekk ei jää nähtavuskolmnurka. Ehitusala ulatuse kavandamisel on arvestatud nõuetekohase külgnähtavusega, mis on 12m. Parkimine on lahendatud kinnistusesiselt, parkimiskohtade arv(12) rahuldab norme(1 parkimiskoht hoone 50m² brutopinna kohta) ja on piisav kaupluse külastajatele. Kinnistusesised platsid kaetakse kõva, tolmuva kattedega. Täpsed parkimiskohtade suurused ja asukohad määratakse ehitusprojektiga. Krundisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele(laius 3,5m). Krundisene liiklusskeem lahendatakse ehitusprojektiga. Riigimaanteede ääres on parkimine keelatud, koostöös tee valdajaga tuleb paigaldada vastavad liikluskorraldusvahendid. Tõdva-Hageri maantee ääres paiknev kergliiklustee tagab jalakäijate ohutu juurde- ja möödapääsu. Kavandatava arenduse kasutusala on kauplus, normidele vastav vajalik müratase tagatakse hoone ehitamisel(ehitusprojektiga). Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Arendusega seotud tehnovõrke ei ole riigimaantee teemaa kinnistule kavandatud. Sadevesi hajutatakse omal kinnistul, sadevee juhtimine teemaale on keelatud. Liikluskorralduse lahendus tuleb krundile projekteerida ja välja ehitada esimese ehitusprojektiga. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud liiklusrajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25¹, §25⁴). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

10. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Kavandatava haljastuse ja kinnistu heakorra rajamisel tuleb arvestada piirkonna loodusliku omapäraga. Planeeringualale ei ole planeeritud keskkonnaohtlike objekte. Planeeringualal paikneb 10 m sanitaarkaitsealaga puurkaev. Olmejäätmed tuleb sorteerida, koguda krundil paiknevatesse kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Krundil olev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Krundile on planeeritud rajada lisaks kõrghaljastust ning hoonestusest ja parkimisest vabaks jäävad krundiosa tuleb haljastada. Täpsem haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojektiga või eraldi koostatava haljastusprojektiga. Keelatud on olemasolevate pinnavormide ulatuslik muutmine.

11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Veevarustus ja kanalisatsioon

Rajatavate hoonete varustamiseks puhta joogi ja tarbeveega on rajatud suurkaev(PRK 0015517;Pass I-135;sügavus 20m) ja välja ehitatud krundisisesed trassid. Perspektiivis on kohustus ühineda väljaehitatava tsentraalse veetrassiga, mis hakkab kulgema paralleelselt Kiisa-Kohila riigimaanteega, kinnistu piiri läheduses. Reoveed kogutakse hoone juures olevasse kogumismahutisse. Laienduse käigus tuleb ol.olev kogumismahuti likvideerida ning uus, sertifitseeritud mahuti paigaldada nii, et perspektiivis oleks võimalik ühineda tsentraalse kanalisatsiooniga, mis hakkab kulgema paralleelselt Tõdva-Hageri riigimaanteega vahetult kinnistu piiri läheduses. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni valmimisel on kohustus nendega liituda. Sadeveekanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sadeveed hajutatakse ja immutatakse oma krundil kasutades erinevaid pinnakatteid. Vajadusel rajatakse sadevee imbkaev. Täpsemad katete ja trasside lahendused ning asukohad antakse ehitusprojekti koosseisus.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on esmane tulekustutusvesi tagatud läheduses asuva(AÜ Ehitaja territooriumil, vahetult Kiisa-Kohila tee ääres) lahtise tuletõrje veehoidla baasil, perspektiivis(vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale) ehitatakse välja tuletõrje hüdrant riigimaanteede ristmikust ida poole, kinnistu läänenurga lähedale. Vajalik esmase kustutusvee arvestus vastavalt EVS 812-6: 2012+A1:2013 “Ehitise tuleohutus:Tuletõrje veevarustus” on 20 l/s kolme tunni jooksul.

Elektri- ja telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala varustamiseks elektrienergiaga on sõlmitud liitumisleping EE Jaotusvõrguga, liitumispunkt on välja ehitatud vastavalt liitumislepingule. Liitumispunkt(arvestiga kilp) asub krundi lõunaosas vahetult kinnistu piiril. Sisestus on maakaabliga. Planeeringuga ei ole kavandatud uusi el. liine ega liitumisi. Laiendamise käigus on õigus kinnistustest, kinnistut teenindavate elektrikaablite ümberpaigutamiseks. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektiga. Kinnistut läbivate kaablite teenindamiseks sõlmitakse vastavad lepingud liinide valdajatega.

Telekommunikatsioonidega varustamine toimub vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti vastavate eriosade projektidega. Uusi sideliine ei ole kavandatud.

Soojavarustus

Kavandatavate hoonete kütmine on planeeritud lokaalse kütte baasil, tsentraalset küttevõrku ei ole planeeritud. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti vastavate eriosade projektidega. Eelistada tuleb energia- ja loodussäästlike lahendusi.

12. Keskkonnakaitse tingimused

Kinnistu kasutamise sihtotstarve on keskkonda mitte häiriv(Ärimaa). Kinnistu sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale.Kavandatav laiendus ei tõsta reostuskoormust ol.olevale keskkonnale. Planeeringuala ei asu Natuura 2000- ja rohevõrgustiku alal ega ka nende vahetus läheduses. Planeeringualal ei ole kaitstavaid taime- ega loomaliike. Tekkivad jäätmed sorteeritakse, kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele. Reoveed kogutakse kogumiskaevu, reovee koostis peab vastama kehtivatele nõuetele. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus sõltuvalt kasutatavast tehnoloogiast. Keelatud on olemasolevate pinnavormide ulatuslik muutmine.Planeeringualale on koostatud

keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang(Saku Vallavalitsuse korralduse nr. 444 19.05. 2015 Lisa1)

13. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid objekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

14. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Väljakujunenud olukorda arvestades on sõlmitud tähtajatud isikliku kasutusõiguse lepingud(krundil asuv alajaam ja krundil paiknevad erinevad elektri- ja sideliinid) liinide ja liiniseadmete kaitsevööndi ulatuses. Samuti on varem kehtestatud planeeringuga koormatud realservituudi vajadusega(teeservituut) kinnistu lõunaosa tagamaks juurdepääsu naabermaaüksusele Roheluse tee 3. Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused asjaõigusseaduse järgi lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Erineva kasutusala alad tsoneeritakse. Ehitatakse välja välisvalgustus. Hoonete välisustele paigaldatakse lukud. Hooaja välisel ja öisel ajal hoitakse hooned suletuna. Sõlmitakse vajalikud valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse valvatavale territooriumile ning valvatavatesse ruumidesse häiresignalisatsioon.

16. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringu alusel territooriumil puuduvad olulised piiravad tingimused ja kitsendused. Planeeringuala ei asu Natura 2000 loodus- ja linnualade kaitsevõrgustiku territooriumil ning roheala võrgustiku territooriumil.

17. Planeeringu rakendamise võimalused

Vastavalt krundiomaniku huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomaniku vahendite ja võimaluste piires. Krundi omanik tellib ehitusprojekti(d) ning ehitab kaupluse laienduse ja vajaliku infrastruktuuri ning haljastuse. Avalike teede ja tänavate ning tsentraalsete tehnovõrkude rekonstrueerimine ja uuendamine toimub vastavalt Saku valla arengukavale ning Vallavalitsuse ja krundiomaniku vahel sõlmitavatele lepetele. Krundipiiridele rajatavate ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele.Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kruntidel toimuv ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Koostas:

J.Ruljand