

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Tännassilma küla Kokatalu tee 1 maaüksuse osal

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Mostland OÜ esindaja juhatuse liikme Andrus Konga ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2 Mostland OÜ esindaja juhatuse liikme Andrus Konga ja Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.
- 1.3 Saku valla üldplaneering.
- 1.4 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“.
- 1.5 Planeerimiseseadus.
- 1.6 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Kokatalu tee 1 maaüksuse omanik esitas detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Saku valla Tännassilma küla Kokatalu tee 1 maaüksusel (katastritunnus 71801:001:1231; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 5083 m²; kinnistusregistri nr: 13783902) ja lähialal. Detailplaneering on vaja koostada planeeritava ala elamumaa kruntideks jaotamiseks, hoonestusalade piiritlemiseks ning ehitusõiguse määramiseks.

Planeeringu eesmärgiks on Saku valla Tännassilma küla Kokatalu tee 1 ja lähiala maaüksuse (katastritunnus 71801:001:1231; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 5083 m²; kinnistusregistri nr: 13783902) kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt haljasala ja parkmetsade maa, kaitsehaljastuse maa ja osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3. Planeeritav ala asub Tännassilma külas Tännassilma tee (katastritunnus: 71801:001:1557), Kokatalu tee (katastritunnus: 71801:001:1233) ja Kokatalu tee 5 (katastritunnus: 71801:001:1232) maaüksuste vahelisel alal. Planeeritav ala koosneb Kokatalu tee 1 (katastritunnus: 71801:001:1231) maaüksusest ja Kokatalu tee (katastritunnus: 71801:001:1233) maaüksuse osast (vt lisa 2).
- 3.1 Planeeritava ala suurus on ca 6200 m².
- 3.2 Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud järgmised detailplaneeringud: Saku Vallavalitsuse 26. oktoobri 2010. a korraldusega nr 851 Saku vallas Tännassilma külas Koka maaüksuse detailplaneering; Saku Vallavolikogu 10. juuli 2003. a otsusega nr 72 Saku vallas Tännassilma külas Koka I maaüksuse detailplaneering; Saku Vallavalitsuse 17. juuni 2008. a korraldusega nr 644 Saku vallas Tännassilma külas Marko maaüksuse detailplaneering; Saku Vallavolikogu 17. augusti 2006. a otsusega nr 70 Saku vallas Tännassilma külas Marko ja

Daneli maaüksuse detailplaneering; Saku Vallavolikogu 16. septembri 2004. a otsusega nr 90 Saku vallas Tännassilma külas Nugise maaüksuse detailplaneering.

Planeeritava ala lähiümbruses on algatatud järgmised detailplaneeringud: Saku Vallavalitsuse 27. oktoobri 2015. a korraldusega nr 897 Saku vallas Tännassilma külas Toomanurga detailplaneering; Saku Vallavalitsuse 29. aprilli 2008. a korraldusega nr 417 Saku vallas Tännassilma külas Metsnugise tee 4 maaüksuse detailplaneering.

- 3.3 Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga ning osalise kõrghaljastusega.
- 3.4 Ehitisregistri andmetel asub Kokatalu tee 1 maaüksusel puurkaev ja veetorustik.
- 3.5 Peale veevarustuse muid kommunikatsioone ei ole.
- 3.6 Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi elektrimaakaabelliin (148151LK), puurkaevu (PRK0056586) hooldusala 10 m, puurkaevu (PRK0018883) veehaarde sanitaarkaitseala 50 m.
- 3.7 Juurdepääs planeeritavale alale on Kokatalu teelt (katastritunnus: 71801:001:1233).

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. Vastavalt esitatud eskiisile soovib omanik jaotada olemasoleva elamumaa kolmeks elamumaa krundiks ning ehitada kolm üksikelamut koos abihoonetega. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. 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, Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ja EELISE kaardile ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks. Olemasolevate kitsendustega (vt p 3.8) tuleb planeerimisel 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-, kiirus- 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 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 5.2 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 insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3 Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Siseministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust:
https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf
- 5.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 5.5 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule. (Vt üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.3.5. „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“.)
- 5.6 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 5.7 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 5.8 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 tuletõrjekujud, 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.
- 5.9 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, korterite arv);
 - konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
 - hoonete välisviimistlus;
 - krundi piirid: korterelamutel mitte ette näha;
 - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.
- 5.10 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 5.11 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.12 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 5.13 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.14 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 5.15 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.16 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
- 5.17 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 5.18 Detailplaneeringu eeldatav ajakava:
- Seletuskirja ja jooniste eskiiside esitamine aprill 2019;
 - Detailplaneeringu esitamine kooskõlastusteks ja märkusteks september 2019;
 - Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks november 2019;
 - Detailplaneeringu kehtestamine jaanuar 2020.

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 6.1 Koostöö planeeringu koostamisel: Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel või eraldi kooskõlastuse kirjas. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel.
- 6.2 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 6.3 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel alusplaanil ja väljavõtte Saku valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <http://sakuvv.kovtp.ee/et/uldplaneering>.
- 6.4 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad failidena.
- 6.5 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 6.6 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 6.7 Saku Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
- 6.8 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad. Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menelustoiingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muu planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 6.9 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt aadressil mari.viilop@sakuvald.ee.
- 6.10 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.
- 6.11 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.

Lähteseisukohad koostasid:

Marko Veermets

Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

tel 671 2441

marko.veermets@sakuvald.ee

Maigi Tenisson

Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

tel 671 2421

maigi.tenisson@sakuvald.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Siiri Raagmets

vallasekretär