

LÄHTESEISUKOHAD  
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS  
Harju maakonna Saku valla Tänassilma küla Lubjamäe maaüksusel

## I LÄHTEANDMED

- 1.1 Jan-Joonas Kimmeli ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2 Jan-Joonas Kimmeli 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 Planeerimisseadus.
- 1.6 Maaüksuse plaan.

## II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isik esitas detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Saku valla Tänassilma küla Lubjamäe maaüksusel (katastritunnus: 71801:001:0242, maatulundusmaa 100%, pindala 3,95 ha, registriosa nr: 7014602).

Detailplaneeringu eesmärk planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamute ja korterelamute ehitamiseks, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Detailplaneering on vaja koostada, kuna lähtuvalt Saku valla üldplaneeringust (p.2.3.5) on tiheasustusega aladel projekteerimise ja uute katastriüksuste moodustamise ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

## III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Tänassilma külas Seljaku tn läheduses, piirnedes Seljaku tn (katastritunnus: 72703:001:0257), Kirsimäe tn 2 (katastritunnus: 71801:001:1707), Kirsimäe tn 4 (katastritunnus: 71801:001:1708), Kirsimäe tn 6 (katastritunnus: 71801:001:1709), Kirsimäe tn 8 (katastritunnus: 71801:001:1711), Kirsimäe tn 10 (katastritunnus: 71801:001:2074), Kokasauna (katastritunnus: 71801:001:1122), Kokasauna põik 7 (katastritunnus: 71801:001:1115), Kokasauna põik 3 (katastritunnus: 71801:001:1114), Kokasauna tee 5 (katastritunnus: 71801:001:0266) maaüksustega.
- 3.2 Planeeringuala koosneb: Lubjamäe maaüksusest (katastritunnus: 71801:001:0242, maatulundusmaa 100%, pindala 3,95 ha, registriosa nr: 7014602).
- 3.3 Planeeritava ala suurus on 3,95 ha.
- 3.4 Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Uus-Kirsimäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavalitsuse 9.02.2016 korraldusega nr 112);
- Väike-Kirsimäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 24.05.2018 otsusega nr 33);
- Kokasauna kinnistu detailplaneering (osaliselt kehtestatud Saku Vallavalitsuse 19.10.2010 korraldusega nr 50).
- Lätte kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 11.12.2008 otsusega nr 74)
- Jaagu I-08 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 15.09.2005 otsusega nr 104)

3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga ning kõrghaljastus puudub.

3.6 Ehitisregistri andmetel hoonestus puudub.

3.7 Tehnovõrgud Lubjamäe maaüksusel puuduvad, kuid asuvad Seljaku tänaval.

3.8 Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi:

- nahkhiirte Laagri püsielupaiga Laagri piiranguvöönd;
- muinsuskaitsealune kinnismälestis Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni varjenditevaheline tunnelisüsteem, 1913-1917. a (registri number 8889) oma kaitsevööndiga;
- elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga.

3.9 Juurdepääs lähimalt avalikult teelt planeeritavale alale on Seljaku tänavalt.

#### **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 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.

4.3 Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Siseministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust:

[https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp\\_leppemargid.pdf](https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf)

4.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

4.5 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule. (vt üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.3.5. „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“).

4.6 Lahenduse kavandamisel lähtuda keskkonnaministri 12.07.2006.a määruses nr 50 “Nahkhiirte Väana-Viti, Väana-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse eeskiri” toodud kaitsekorrast koos looduskaitseeaduse asjakohastest erisuspunktidest. Eraldi rõhutada, et vastavalt eelpool nimetatud määruse § 6 lõike 1 punktile 3 on antud alal valitseja (s.o. Keskkonnaamet) nõusolekul lubatud kuni 12 m kõrguste hoonete ehitamine, kusjuures hoonete, teede ja parklate alune pind ei tohi ületada 40% määruse lisas näidatud katastriüksuse pindalast. Väga olulised on ka eelpool nimetatud kaitse-eeskirja § 4 lõikes 4 toodud kitsendused.

4.7 Detailplaneeringu menetlusse tuleb kaasata piirkonnas esinevaid nahkhiireliike tundev ekspert, kellega koostöös selgitatakse välja kas ning mis ulatuses on kinnistu hoonestamine võimalik, et ehitus- ja hilisema elutegevusega ei kaasneks negatiivseid mõjusid Laagri nahkhiirte püsielupaigale.

- 4.8 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 4.9 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 4.10 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.
- 4.11 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.
- 4.12 Lahendada planeeringualale juurdepääs.
- 4.13 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahenduses näha ette üldtrassidega liitumine.
- 4.14 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.15 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Arvestada, et kogu detailplaneeringu ala on Laagri nahkhiirte püsielupaik, mis on kantud keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistusse ja kinnistu lääneosa läbib põhja-edelasuunaliselt maa-alune tunnel.
- 4.16 Detailplaneeringu juurde on vaja muinsuskaitseaduse § 61 järgi koostada muinsuskaitse eritingimused. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid.
- 4.17 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.18 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras.
- 4.19 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.20 Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha veel lisaks täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

## **V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS**

- 5.1 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.
- 5.2 Koostööd tuleb teha Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti ja Päästeametiga.
  - 5.3 Planeering kooskõlastatakse Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti ja Päästeametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.
  - 5.4 Kavandades juurdepääsu Seljaku tänavalt tuleb teha koostööd Saue vallaga ning Saku Vallavalitsusele tuleb esitada koostöö tulemused koos detailplaneeringu eskiislahendusega.
  - 5.5 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
  - 5.6 Lähtuvalt PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse Detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
  - 5.7 Vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel teha koostööd piirkonna teenusepakkujaga.
  - 5.8 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel alusplaanel ja väljavõtte Saku valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <http://sakuvv.kovtp.ee/et/uldplaneering>.
  - 5.9 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaanel esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
  - 5.10 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
  - 5.11 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
  - 5.12 Saku Vallavalitsusele esitada menetlemiseks digitaalne kaust ning enne vastu võtmist üks paberkaust. Paberkaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
  - 5.13 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 menelustoiimingute 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).
  - 5.14 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt aadressil [mari.viilop@sakuvald.ee](mailto:mari.viilop@sakuvald.ee).
  - 5.15 Enne tehnoõrkude omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.
  - 5.16 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
  - 5.17 Detailplaneeringu algatamine ei ole eelduseks, et detailplaneering võetakse vastu ja/või kehtestatakse.
  - 5.18 Detailplaneeringu eeldatav ajakava:
    - Seletuskirja ja jooniste eskiiside esitamine oktoober 2019
    - Detailplaneeringu esitamine kooskõlastusteks ja märkusteks veebruar 2020
    - Detailplaneeringu vastuvõtmine mai 2020
    - Detailplaneeringu kehtestamine juuli 2020

Lähteseisukohad koostas:

Marko Veermets

Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

tel 671 2441

[marko.veermets@sakuvald.ee](mailto:marko.veermets@sakuvald.ee)

(allkirjastatud digitaalselt)  
Siiri Raagmets  
vallasekretär