

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Tänassilma küla Kivi maaüksusel ja lähialal

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Stratos Quup OÜ ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2 Stratos Quup OÜ 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 Kivi maaüksusel (katastritunnus: 71801:001:0164; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala 24201 m², kinnistusregistri nr: 6784902).

Detailplaneering on vaja koostada Kivi maaüksuse kruntideks jaotamiseks, hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramiseks ja liikluskorralduse põhimõtete määramiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kivi maaüksuse jaotamine neljaks äri- ja tootmismaa krundiks, kuhu võib ehitada lao- ja tootmishooneid. Lahendada tehnovõrkudega varustamine ning nõuetekohase juurdepääsutee kavandamine planeeritavatele kruntidele ja Toomaveski tänava piirkonna elanikele.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Tänassilma külas Tänassilma-Laagri tee (katastritunnus: 71801:001:0394) ning planeeritud uue Tänassilma-Laagri tee (katastritunnus: 71801:001:0838') vahelisel alal ning külgneb Tänassilma tee 65 maaüksuse (katastritunnus: 71801:001:1107), Tänassilma tee 67 (katastritunnus: 71801:001:1106), Tänassilma tee 63 maaüksustega (katastritunnus: 71801:001:1108), Otsa (katastritunnus: 71801:001:0823) ja Veskimäe (katastritunnus: 71801:001:1861) maaüksustega.
- 3.2 Planeeringuala koosneb: Kivi maaüksusest (katastritunnus: 71801:001:0164); Vahtra maaüksuse osast (katastritunnus: 71801:001:0165); Tänassilma tee maaüksusest (katastritunnus: 71801:001:1557) ja Kulmani alajaama maaüksusest (katastritunnus: 71801:001:0063) (vt lisa 3).
- 3.3 Planeeritava ala suurus on ca 25 000 m².
- 3.4 Planeeritava ala lähiehitistes on kehtestatud järgmised detailplaneeringud: Saku Vallavolikogu 13.03.2013 otsusega nr 27 kehtestatud Toomaveski kinnistu I maaüksuse detailplaneering;

Saku Vallavolikogu 11.11.2004 otsusega nr 115 kehtestatud Arumetsa kinnistu detailplaneering;

Saku Vallavolikogu 15.09.2005 otsusega nr 105 kehtestatud Otsa kinnistu detailplaneering;

Saku Vallavalitsuse 09.08.2005 korraldusega nr 825 kehtestatud Väljataga kinnistu detailplaneering.

- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga ning kõrghaljastus puudub.
- 3.6 Ehitisregistri andmetel asub Kivi maaüksusel laut, elektrimaakaabel ja vee- ja kanalisatsioonitorustik.
- 3.7 Tehnovõrkudest on olemas alajaam, vesi tuleb üldtrassist, kanalisatsioonilahendus on lokaalne.
- 3.8 Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi maakaabelliinid.
- 3.9 Juurdepääs on avalikult kasutatavalt Tänassilma teelt (katastritunnus: 71801:001:1557) ja Vahtra kinnisasjal paiknevalt Tänassilma-Laagri teelt.

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 Siseministeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust:
https://www.siseministerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf
- 4.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeriumi 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 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 4.7 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 4.8 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 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.
- 4.9 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);
 - konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
 - hoonete välisviimistlus;
 - krundi piirded;
 - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.

- 4.10 Lahendada planeeringualale juurdepääs avalikult teelt. Raskeveokitest tulenevate häiringute vältimiseks elamukvartalis, ei tohi planeeritavatele kruntidele kavandada juurdepääse elamukvartaliga külgnevalt Tänassilma-Laagri teelt.
- 4.11 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahenduses näha ette üldtrassidega liitumine.
- 4.12 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.13 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Kuna planeeritav ala asub elamupiirkonna lähedal, siis on lubatud ainult võimalikult väikese mõjuga keskkonnasõbralik tootmis- ja äritegevus. Suure veetarbimisega tegevusi ei ole antud piirkonnas võimalik kavandada.
- 4.14 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.15 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras.
- 4.16 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.17 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.

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 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.3 Lähtuvalt PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse Detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 5.4 Vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel teha koostööd Saku Maja AS-ga.
- 5.5 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel alusplaani ja väljavõtte Saku valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <http://sakuvv.kovtp.ee/et/uldplaneering>.
- 5.6 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaani esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwgfailidena.
- 5.7 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.8 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.9 Saku Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
- 5.10 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 menetlustoimingute 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).

- 5.11 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt aadressil mari.viilop@sakuvald.ee.
- 5.12 Enne tehnoõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.
- 5.13 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
- 4.18 Detailplaneeringu algatamine ei ole eelduseks, et detailplaneering võetakse vastu ja/või kehtestatakse.
- 4.19 Detailplaneeringu eeldatav ajakava:
 - Seletuskirja ja jooniste eskiiside esitamine jaanuar 2020
 - Detailplaneeringu esitamine kooskõlastusteks ja märkusteks aprill 2020
 - Detailplaneeringu vastuvõtmine august 2020
 - Detailplaneeringu kehtestamine november 2020

Lähteseisukohad koostas:

Maire Laur

Ehitus- ja planeerimisteenistuse juht

(allkirjastatud digitaalselt)

Siiri Raagmets

vallasekretär