

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Harju maakonna Saku valla Tännasilma küla Lauri maaüksuse osal ja lähialal

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Lauri Pille, Argo Piirsalu ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2 Lauri Pille, Argo Piirsalu ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.
- 1.3 Saku valla üldplaneering.
- 1.4 Saku Vallavolikogu 18.05.2017 vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“.
- 1.5 Planeerimisseadus.
- 1.6 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Lauri kinnistu omanik esitas avalduse detailplaneeringu algatamiseks Tännasilma külas Lauri kinnistul. Lauri kinnistu osa soovitakse jaotada kruntideks ning ehitada kuni viis korterelamut ning lasteaed.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lauri maaüksuse (katastritunnus: 71801:001:0884; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 26,21 ha; kinnistusregistri nr: 12858402) tiheasustusala osas (ca 56 000 m²) kruntide moodustamine ning neile hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kuni viie korterelamu ja lasteaia ehitamiseks ning tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukohta ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on haljasala ja parkmetsade maa, kaitsehaljastuse maa. Lähtudes planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktist 1 on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.16 sätestab, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Lauri kinnistu asub Saku vallas, Saue valla piiril. Saku valla arengukava 2035 + tegevuskava kohaselt on Tännasilma piirkonda lasteaia rajamine koostöös naaberomavalitsusega kavandatud

aastateks 2022 ja 2023. Kuna nii Saue kui ka Saku vallal puudub antud piirkonnas maaomand, siis on lasteaia rajamine võimalik ainult koostöös maaomanikuga.

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.16 sätestab, et üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Saku Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Saku Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varemtehtud otsuseid muutama. Üldplaneeringu muutmine võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatusettepanekuga. Seejuures tuleb täita piisava tõhususega planeerimisseadusest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvessevõtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saue valla piiril, Tännasilma küla põhjaosas, Nõlvaku tänava ja Nõmmeliiva tee 1 kinnistuga külgneval alal.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb tiheasustusalale jääva Lauri maaüksuse (katastritunnus: 71801:001:0884) osast ja Saue valda jääva Nõlvaku tänav L2 maaüksuse osast (katastritunnus: 72703:001:0568).
- 3.3 Planeeritava ala suurus on ca 62 000 m² (vt lisa 3).
- 3.4 Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Saku Vallavolikogu 12. mai 2005 otsusega nr 41 Salme kinnistu detailplaneering; Saku Vallavolikogu 12. mai 2005 otsusega nr 42 Pille ja Mäe-Tooma kinnistute detailplaneering; Saku Vallavalitsuse 25. novembri 2008 korraldusega nr 1208 Metsavaimu tee 17 kinnistu detailplaneering; Saku Vallavalitsuse 8. mai 2012 korraldusega nr 453 Vetevana tee 2 kinnistu detailplaneering. Planeeritava ala lähiümbruses on algatatud Saku Vallavalitsuse 6. mai 2014 korraldusega nr 392 Vetevana tee 7 kinnistu detailplaneering. Saue vallas on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 10. septembri 2006 korraldusega nr 962 Kasesalu, Sünklaane, Vanasilla tee 31a, Tammitooma kinnistute detailplaneering.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: Ala läänepoolne osa on osaliselt künkliku reljeefiga (inimtekkeline). Nõlvaku teest ca 40 meetri laiusest on ala võsastunud. Ülejäänud osas tiheda kõrghaljastusega. Ala kirdepiiril asub kuni 10 km² valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolu kraav.
- 3.6 Planeeritav ala on hoonestamata.
- 3.7 Kommunikatsioonid uusehituseks planeeringualal puuduvad (on olemas kõrvalaladel).
- 3.8 Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi puurkaevu PRK0018917 veehaarde sanitaarkaitseala 50 m, puurkaevu PRK0004459 veehaarde sanitaarkaitseala 50 m ning kuni 10 km² valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd (1 m) ja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd (12 m). Puurkaevude omanikega tuleb teha koostööd. Puurkaevude omanike poolt on vajalik sanitaarkaitsealade ulatuse täpsustamine Keskkonnaagentuuris, mille vajadusest tuleb neid eraldi teavitada.
- 3.9 Planeeritaval alal asub keskkonnaregistri andmetel puurkaev, mille katastri number on 4459. Edasiste geodeetiliste mõõdistamiste käigus selgub, kas antud puurkaev ka tegelikkuses seal

kinnistul asub või on tegu mõne muu kinnistu puurkaevuga, mille asukohta koordinaadid on keskkonnaregistris valed. Planeeringu koostamise käigus tuleb selgitada välja edasine puurkaevuga seonduv tegevus. Kui puurkaev asub siiski planeeritava alal, siis tuleb see likvideerida, sest vett hakatakse saama ühisveevärgist.

3.10 Juurdepääs planeeritavale alale on Nõlvaku 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 määrdus 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 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule (vt üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.3.5. „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“).

4.4 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähikümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähikümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.

4.5 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritava 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 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 planeeritava 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, korterite arv);
- konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
- hoonete välisviimistlus;
- krundi piirid:
- arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.

4.8 Planeeringusse kaasata Nõlvaku tänav (katastritunnus: 72703:001:0568) ning lahendada juurdepääsutee küsimus koostöös Saue Vallavalitsusega.

4.9 Nõlvaku tänava liiklusskeemi koostamiseks tuleb kaasata diplomeeritud teedeinsener tase 7.

4.10 Tuleb uurida lisanduvat perspektiivset liikluskoormust ja -sagedust.

- 4.11 Kavandatav hoonestus lahendada võimalikult Nõlvaku tänavapoolses osas; parkimine pigem kompaktsena, mitte killustatuna terve ala ulatuses. Säilitada maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi poolses osas kompaktne ala haljasala ja parkmetsade maana, kaitselajastuse maana.
- 4.12 Avalik ruum (avalikud ja erateenused, haljasalad, pargid, mänguväljakud jms) peab moodustama vähemalt 20%.
- 4.13 Korterelemute koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) peab olema vähemalt 200.
- 4.14 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee ja kanalisatsiooni puhul näha ette kohene liitumine ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga.
- 4.15 Lahendada tuletõrjiveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.16 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.17 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.18 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.
- 4.19 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.20 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 Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel teha koostööd piirkonnas tegutseva vee- ja kanalisatsiooniettevõttega.
- 5.2 Planeering kooskõlastatakse Saue Vallavalitsusega, Päästeameti Põhja päästkeskusega, Terviseametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.3 Lähtuvalt PlanS § 127 lõikest 2 ja lõikest 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 5.4 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel alusplaanel ja väljavõte Saku valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <https://www.sakuvald.ee/uldplaneeringud>
- 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 mari.viilop@sakuvald.ee.

5.7 Enne tehnovõrkudele tehniliste tingimuste küsimist esitada detailplaneeringu eskiislahendus koos seletuskirjaliku osaga heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.

5.8 Detailplaneeringu eeldatav ajakava:

- Seletuskirja ja jooniste eskiiside esitamine juuli 2021
- Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek oktoober 2021
- Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks mai 2022
- Detailplaneeringu kehtestamine oktoober 2022.

Lähteseisukohad koostas:

Silver Riisalo

Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

tel 671 2441

silver.riisalo@sakuvald.ee