

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Üksnurme küla Kaljumetsa maaüksusel

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Lembit Makstin ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2 Lembit Makstin ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.
- 1.3 Saku aleviku ja lähiala 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

Saku valla Üksnurme küla Kaljumetsa maaüksuse omanik esitas detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Saku vallas Üksnurme külas Kaljumetsa maaüksusel (katastritunnus 71801:003:0602) ja lähialal. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kaljumetsa maaüksuse kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine tootmishoone ehitamiseks ning kergliiklustee kavandamine Rahula-Saku tee äärde.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale ning maa otstarve on perspektiivne tootmismaa, lao- ja büroohoonete maa. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas, Saku aleviku vahetus läheduses. Planeeringuala piirneb Parma tee 3 (71801:003:1073), Üksnurme tee 16b (71801:003:0210), Uue-Lukusepa (71801:001:1744) maaüksustega ning Rahula-Saku tee (71801:003:1098, 71801:001:1745, 71801:001:1894) tänavamaaga.
- 3.2 Planeeritava ala suurus on ca 2 500 m².
- 3.3 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga rohke kõrghaljatusega.
- 3.4 Kaljumetsa kinnistu on hoonestamata.
- 3.5 Piirkonnas on kommunikatsioonid rajatud.
- 3.6 Maa-ameti andmetel on planeeritaval alal järgmised kitsendused:
 - ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd;
 - elektripaigaldise kaitsevöönd;
 - avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
 - sideehituse kaitsevöönd.
- 3.7 Juurdepääs planeeritavale alale on Rahula-Saku teelt või Üksnurme tee 16 maaüksuse kaudu.

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 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi VV määrus) nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Antud detailplaneeringu eesmärgiks on ühe tootmishoone kavandamine ja tegevus on kooskõlas Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga. Kuna planeeritav ala asub elamupiirkonna lähedal, siis on lubatud ainult võimalikult väikese mõjuga keskkonnasõbralik tootmis- ja äritegevus. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumise alla ja eelhindangu koostamine ei ole 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. Arvestama peab planeeringualal kehtivate kitsendustega (vt punkti 3.6). 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 50 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3 Detailplaneering peab vastama Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule.
- 5.4 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 5.5 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 5.6 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 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.
- 5.7 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);
 - konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);

- hoonete välisviimistlus;
 - krundi piirded;
 - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.
- 5.8 Moodustada transpordimaa kinnistu Rahula-Saku tee äärde projekteeritava kergliiklustee tarbeks. Transpordimaa kinnistu kavandada Rahula-Saku kinnistumaa piirist sarnase ulatusega nagu kõrvalkinnistutel.
- 5.9 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee ja kanalisatsiooni puhul näha ette kohene liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
- 5.10 Tehnovõrgud kavandada hoonestusala ulatusse või paigutada kinnistule viisil, et säiliks maksimaalses ulatuses olemasoleva kõrghaljatuse kasvutingimused.
- 5.11 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.12 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Kuna planeeritav ala asub elumupiirkonna lähedal, siis on lubatud ainult võimalikult väikese mõjuga keskkonnasõbralik tootmis- ja äritegevus.
- 5.13 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.14 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.
- 5.15 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, 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.

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 6.1 Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega.
- 6.2 Lähtuvalt PlanS § 127 lõikest 2 ja lõikest 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaber maaüksuste omanikud.
- 6.3 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.
- 6.4 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 6.5 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <https://www.sakuvald.ee/uldplaneeringud>.
- 6.6 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 6.7 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt aadressil mari.viilop@sakuvald.ee.
- 6.8 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.
- 6.9 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeeriija definitsioonile.

6.10 Detailplaneeringu eeldatav ajakava:

- Seletuskirja ja jooniste eskiiside esitamine - mai 2021
- Detailplaneeringu esitamine kooskõlastusteks ja märkusteks - september 2021
- Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks - detsember 2021
- Detailplaneeringu kehtestamine - veebruar 2022

Lähteseisukohad koostasid:

Silver Riisalo
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist
tel 671 2441
silver.riisalo@sakuvald.ee

Maigi Tenisson
Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist
tel 671 2421
maigi.tenisson@sakuvald.ee

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Raagmets
vallasekretär