

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Männiku küla
Rail Baltic Luige peatuse detailplaneering

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (kehtestatud Rahandusministeeriumi 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41).
- 1.2 Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22; edaspidi: üldplaneering).
- 1.3 Saku valla üldplaneering (vastuvõetud Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8).
- 1.4 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsusega nr 26).
- 1.5 Kiili valla üldplaneering (algatatud (Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2018 otsusega nr 10).
- 1.6 Saku Vallavolikogu 18.05.2017 vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“.
- 1.7 Planeerimisseadus.
- 1.8 Maaüksuse plaan.
- 1.9 EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Rail Baltic Estonia OÜ on esitanud avalduse Saku vallas Männiku külas detailplaneeringu algatamiseks Rail Baltica Luige peatuse rajamiseks.

Planeeritav ala asub Saku vallas Männiku küla Männiku polügooni maaüksusel (katastritunnus: 71801:001:0983) ja Viimsi metskond 10 (katastritunnus: 71801:001:2151) maaüksusel. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7 ha (lisa 3).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine ning hoonestusala ja ehitusõiguse määramine Rail Baltica Luige peatuse rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22; edaspidi: üldplaneering) asub planeeritav ala riigikaitsemaa ja riigimetsamaa alal ning mida läbib Harju maakonnaplaneeringuga (kehtestatud 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) määratud Rail Baltica raudtee trassikoridor. Harju maakonnaplaneeringu kehtestamisega hakkasid kehtima Saku valla üldplaneeringus trassikoridori asukohas maakonnaplaneeringuga sätestatud maakasutustingimused. Detailplaneering on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu ja Saku valla üldplaneeringuga.

Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8 vastuvõetud Saku valla üldplaneering näeb samuti ette Rail Baltica kohaliku Luige peatuse asukoha käesoleva detailplaneeringu alale. Detailplaneering on ka kooskõlas vastuvõetud Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub osaliselt Saku vallas Männiku küla Männiku polügooni maaüksusel (katastritunnus: 71801:001:0983) ja Viimsi metskond 10 (katastritunnus: 71801:001:2151) maaüksusel. Juurdepääsuteed kavandatakse Kiili valda jäävate Viimsi metskond 314 (katastritunnus: 71801:001:2152) ja Luige tn 1 (katastritunnus: 30402:001:0040) maaüksuste kaudu. Alternatiivse variandina lahendatakse ligipääs Saku valda jääva Viimsi metskond 10 (katastritunnus: 71801:001:2151) ja Kiili valda jäävate Viimsi metskond 314 (katastritunnus: 71801:001:2152), Viimsi metskond 314 (katastritunnus: 30501:001:0082), Tamme tänav T7 (katastritunnus: 30501:001:0076) maaüksuste kaudu. Alternatiivide otstarbekus, teostatavus ja täpne trassi asukoht selgitatakse välja planeeringu koostamise käigus.
- 3.2 Planeeringuala piirneb Männiku polügooni (71801:001:0983), Viimsi metskond 314 (71801:001:2152), Viimsi metskond 10 (katastritunnus: 71801:001:2151) maaüksustega. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 7 ha.
- 3.3 Planeeringuala üldiseloomustus: alal on kuivenduskraavidega metsamaa. Kavandatav peatus asub Männiku raba servaalal. Planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis (Männiku harjutusvälja piiranguvööndis).
- 3.4 Männiku polügooni maaüksus (71801:001:0983), kuhu planeeritakse Rail Baltic Luige peatus, on hoonestamata.
- 3.5 Planeeringu naaberkiinnistutel on olemasolevad elektri- ja sidevõrk, vee- ja kanalisatsiooni torustikud.
- 3.6 Maa-ameti andmetel on planeeritava ala kitsendusteks: Valdeku maardla, riigikaitse ehitise (Männiku harjutusväli), riigikaitse ehitise piiranguvöönd (Männiku harjutusvälja piiranguvöönd), Valdeku (Valdeki, Männiku, MRD0000597) turba maardla.

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. Vastavalt vajadusele suurendada geodeetilise alusplaani ulatust, et alusplaanil oleks kajastatud planeeringu koostamiseks oluline informatsioon.
- 4.3. Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule.
- 4.4. Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 4.5. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval 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 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.
- 4.7. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, 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:
- 4.8. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.9. Detailplaneeringu lahenduses tuleb ette näha, et väliruumi, sh haljastuse ja heakorra planeerimiseks on vajalik kaasata 7. taseme maastikuarhitekt. Väliruumi kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata ka selle hoolduse võimalustele.
- 4.10. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.11. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.12. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.13. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.
- 4.14. Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.15. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Terviseameti 28.06.2022 kirjas nr 9.3-1/22/5237-2 toodud märkustega.
- 4.16. Detailplaneeringu koostamise käigus teostatakse järgmised uuringud:
- Peatuse müraallikatest (sh juurdepääsuteedest) tingitud mürafooni hinnang ning vajadusel (müra normtasemete ületamisel) töötatakse välja leevendusmeetmed. Müratingimusi tagavate nõuete seadmine on üks detailplaneeringu ülesannetest (PlanS § 126 lg 1 p 12);
 - Hüdrogeoloogiline uuring, mille käigus selgitatakse välja planeerimiseks ja projekteerimiseks vajalikud hüdrogeoloogilised tingimused. Uuringuga selguvad täpsemad andmed põhjavee taseme, kvaliteedi ja kaitstuse kohta (sh vajadusel andmed lokaalse VK-süsteemi rajamiseks juhul, kui tulenevalt asukohast ei ole otstarbekas või võimalik olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemiga liituda).
 - Radoonitaseme mõõtmine, määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid.
- 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.
- 5.2. Lähtuvalt PlanS § 127 lõikest 2 ja lõikest 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 5.3. Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega, Kaitseministeeriumiga, Transpordiametiga, Maa-ametiga, Kiili Vallavalitsusega, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga, Terviseametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.
- 5.4. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.5. Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis EVALD: <https://service.eomap.ee/sakuvald/>.

- 5.6. Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.7. Detailplaneeringu lisad asetatakse kausta kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad menetlusküsimused, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.
- 5.8. Planeeringu koosseis esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte Saku valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <https://www.sakuvald.ee/uldplaneeringud>.
- 5.9. Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 5.10. Enne tehnovaldajate ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu esialgset lahendust heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.

Lähteseisukohad koostasid:

Karmen Jääger
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist
tel 671 2441
karmen.jaager@sakuvald.ee