

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Tánassilma küla Tánassilma tee 30 maaüksusel

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks;
- 1.2 Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks;
- 1.3 Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22);
- 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 on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Tánassilma küla Tánassilma tee 30 maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tánassilma tee 30 maaüksuse kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs krundile on seatud realservituudiga Tánassilma tee 22 maaüksusel asuva tee kaudu. Planeeritava ala suurus on 8600 m² (vt lisa 2).

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub osaliselt äri- ja tootmismaal ning väikeses osas elumumaal. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Tánassilma külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Tánassilma tee 30 maaüksusest (katastritunnus: 71801:001:1840, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, pindala: 20831 m², kinnisturegistri nr: 7456050).
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Tánassilma tee 28 (71801:001:0253), Keevaalliku (71801:001:1901), Ploomi (71801:001:1839), Jaagupõllu (71901:001:0320) maaüksustega (vt lisa 2).
- 3.4 Planeeritava ala suurus on 8600 m².
- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga, kinnistul asub üks puu ning istutatud elupuud.
- 3.6 Maaüksusel paiknevad ehitisregistri andmetel üksikelamu ehitisealuse pinnaga 201,1 m², saunamaja ehitisealuse pinnaga 51,9 m² ja puurkaev.
- 3.7 Krundil on olemas elektriühendus. Vesi on lahendatud puurkaevust ning kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt mahutiga, side on lahendatud mobiilsidevõrguga. Soojustarustus on lahendatud lokaalselt.
- 3.8 Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel asub Tánassilma tee 30 krundil elektrimaakaabelliin (MKL229509153) ja selle kaitsevöönd ning puurkaev ja selle hooldusala 10 m.

3.9 Juurdepääs planeeritavale alale on Tänassilma tee 22 (71801:001:1295) maaüksuselt reaalservituudiga.

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 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhinnang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla (so infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ja olemust ei kuulu planeeritav tegevus Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi VV määrus) välja toodud tegevuste alla ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine vajalik.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Saku Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile ja Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. 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 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3 Detailplaneering peab vastama Saku valla 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;
 - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.
- 5.8 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega. Arvestama peab sellega, et hoonetele ei anta enne ehitusluba, kui on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassid liitumispunktini.
- 5.9 Planeeringu koostamisel lähtuda ka:
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
 - Keskkonnaministri 03.10.2016 määruse nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
 - Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
 - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
 - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
 - EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ standard;
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard;
- 5.10 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil.
- 5.11 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.12 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 5.13 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.14 Üldplaneeringu kohaselt on olemasoleva juurdepääsu tee kõrvale ette nähtud perspektiivne jalgtee.
- 5.15 Juurdepääsu kavandamisel arvestada Ploomi maaüksusel algatatava detailplaneeringuga moodustatavate kruntidega ning lahendada üks ühine juurdepääs.
- 5.16 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.
- 5.17 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.18 Detailplaneeringu algatamise 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 naabermaaüksuste 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 Detailplaneeringu lisad asetatakse kausta kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad menetlusedokumentid, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.
- 6.6 Planeeringu koosseisus 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/et/uldplaneering>.
- 6.7 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded
- 6.8 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis EVALD: <https://service.eomap.ee/sakuvald/>.
- 6.9 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 6.10 Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.
- 6.11 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
- 6.12 Saku Vallavalitsusel on õigus lähteseisukohad üle vaadata ning kaaluda nende kaasajastamist, kui detailplaneeringu algatamisest on möödunud 2 aastat ja detailplaneeringut ei ole vastuvõetud.

Lähteseisukohad koostasid:

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

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