

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Jälgimäe küla Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe
maaüksustel ja lähialal

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 20.04.2023 otsusega nr 24);
- 1.4 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- 1.5 Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19: „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- 1.6 Planeerimisseadus;
- 1.7 Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Jälgimäe küla Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe maaüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ussiaugu, Mõisavahe tee 1 ja Linnumäe maaüksuste kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 16,4 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmismaa (ÄT). Samuti jäävad maaüksused perspektiivse ühiskanalisatsiooniga (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamise kohustus on huvitatud isikul, sealjuures ei ole lubatud ajutised/lokaalsed lahendused. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Jälgimäe külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Ussiaugu (71801:001:1748, maatulundusmaa 100%, pindala: 15,33 ha, registriosa: 11632202), Mõisavahe tee 1 (71801:003:0480, tootmismaa 100%, pindala: 3548 m², registriosa: 474402), Linnumäe (71801:003:1053, maatulundusmaa 100%, pindala: 5861 m², registriosa: 130602) maaüksustest ja 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71801:001:0881) maaüksuse osast (vt lisa 3).
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Ussisaare (71801:003:0490), Mõisavahe tee 3a (71801:003:1038), Mõisavahe tee 3b (71801:003:1039), Rehetee (71901:001:0002), Rehekoja (71901:001:0004), Killu (71801:003:1054), Kanama liivahoidla (71801:003:1058), 11 Tallinna ringtee (71801:003:1059; 71801:003:1055; 71801:001:0362), 11 Tallinna ringtee L1

- (71801:001:1749), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71801:001:0881), Mõisavahe tee 2 (71801:003:0725) ja Mõisavahe tee L3 (71901:001:0572) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 16,4 ha.
 - 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: Suhteliselt tasase reljeefiga. Valdavalt on tegemist metsamaaga, kus on paikselt tehtud raiet. Planeeringuala keskel kasvab laiguti noor lehtpuistu, Mõisavahe tee poolses osas kasvab okaspuupuistu. Ussiaugu maaüksust läbib Mõisavahe tee. Ussiaugu maaüksusel on juurdepääsuteed Mõisavahe tee 1 ja Ussisaare kinnistutele, maatüksust läbivad ka kraavid.
 - 3.6 Ehitisregistri andmetel asuvad Mõisavahe tee 1 maaüksusel: mööbli tootmishoone (ehr kood: 116019565) ja sepiroda-kuurid (ehr kood: 116019566).
 - 3.7 Ehitisregistri andmetel asuvad Ussiaugu maaüksusel: siderajatised (ehr kood: 220851102), alajaam (ehr kood: 220637509), passivse elektroonilise side juurdepääsuvõrk (ehr kood: 221428879), Kiili-Paldiski d-kategooria gaasitorustik (ehr kood: 220818581), Saku ja Tänassilma Tehnopargi vaheline b-kategooria gaasitorustik (ehr kood: 220286009).
 - 3.8 Ehitisregistri andmetel asub Linnumäe maaüksusel: Kiili-Paldiski d-kategooria gaasitorustik (ehr kood: 220818581).
 - 3.9 Planeeringualal on kitsendusteks: 11 Tallinna ringtee ja selle kaitsevöönd, 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee ja selle kaitsevöönd, Ussisaare maaüksuse puurkaevu sanitaarkaitseala, d-kategooria gaasitorustik ja selle kaitsevöönd, elektriõhuliinid 1-20 kV (keskpingeliin) ja nende kaitsevööndid, elektriõhuliinid alla 1 kV ja nende kaitsevööndid, elektriõhuliini mastitõmmitsad või toed ja nende kaitsevööndid, elektrimaakaabelliinid ja nende kaitsevööndid, sideehitised ja nende kaitsevööndid, väikeses osas ulatub ka maaparandussüsteemi maa-ala nurk, olemasolevad kraavid.
 - 3.10 Juurdepääs planeeringualale on Mõisavahe 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, maaparandussüsteemi drenaaž, sademevete ärajuhtimine ja juurdepääsuteed jmt.
- 4.3 Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24).
- 4.4 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda. Planeeringus kajastada ka planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.
- 4.5 Detailplaneeringus tuua välja ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.
- 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, 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.
- 4.8 Üldplaneeringus on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise alusel kuni 50% ning hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Üldplaneeringus määratud erandit rakendatakse tehnoloogilisest vajadusest tulenevalt igakordse kaalutusotsuse tulemusena. Planeeringus tuleb mahtusid liigendada. Suurema ehitusõiguse kaalutusotsuse tegemiseks tuleb planeeringus analüüsida hoonestusmahtude ja kõrguste sobivust ja asjakohasust planeeringualas. Selleks koostada analüüs ja visuaalne mahtude kirjeldus ning lisada kaalutlused ja põhjendused.
- 4.9 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 4.10 Juurdepääs tuleb lahendada Mõisavahe teelt.
- 4.11 Teede ja parklate planeerimisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard. Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parklad liigendada kõrghaljastusega, vältida tuleb ulatuslike kõvakatetega alade planeerimist.
- 4.12 Planeeringuga näha ette ka juurdepääs Kanama liivahoidla kinnistule (71801:003:1058). Vajadusel seada teeservituut Kanama liivahoidla kinnistu kasuks.
- 4.13 Koostamisel on Mõisavahe tee ehitusprojekt, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.
- 4.14 Planeeritavad tänavamaad näha ette piisavalt laiad, et sinna saab istutada ka kõrghaljastust. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 4.15 Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja hoonestusala, parkla, tehnorajatised jms kaugus riigitee katte servast. Joonistel näidata teede nähtavuskolmnurgad.
- 4.16 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 4.17 Lahendada tuletõrjaveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.18 Planeeringus moodustatavate kruntide planeerimisel arvestada minimaalse haljastuse osakaaluga 10%. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus.
- 4.19 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehooldusekirjale. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojätmete liigiti kogumisega.
- 4.20 Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Kuna tegemist on suure äri- ja tootmismaa alaga, kuhu kavandatakse palju kõvakattega pindasid, siis tuleb planeeringus analüüsida olemasolevate kraavide toimimist ja suutlikust täiendavat sademevett vastu võtta. Vajadusel tuleb planeeringualal ette näha viibetiikide jm rajamine, mis tekitab suurvee ja hoovihmade korral puhvri ning leevendab koormust kraavidele.
- 4.21 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.22 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektkohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed).

- 4.23 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.24 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 päästikeskusega, Transpordiametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus.
- 5.4 Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.5 Detailplaneeringu lisad asetatakse kausta kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad menetlusdokumendid, planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, kooskõlastused jms.
- 5.6 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/saku-valla-uus-uldplaneering>.
- 5.7 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis EVALD: <https://sevice.eomap.ee/sakuvald/>.
- 5.8 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.9 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001>
- 5.10 Enne kehtestamist esitada detailplaneeringu digikihid koos ruumiandmete ja tärkandmetega vastavalt Riigihalduse ministri 18.10.2022 määruse nr 47 „Planeeringute andmekogu põhimäärus“ nõuetele andmekogusse sisestamiseks.
- 5.11 Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.
- 5.12 Saku Vallavalitsusel on õigus lähteseisukohad üle vaadata ning kaaluda nende kaasajastamist, kui detailplaneeringu algatamisest on möödunud 2 aastat ja detailplaneeringut ei ole vastuvõetud.

Lähteseisukohad koostas:

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