



SAKU VALLAVALITSUS

EHITUS- JA PLANEERIMISTEENISTUS

Loona Lepp
OÜ Visioonprojekt
loona@visioonprojekt.eu

Teie 12.02.2025

Meie 09.04.2025 nr 7-1/61-10

Jürinõmme maaüksuse osa ja lähiala detailplaneering

Esitasite Jürinõmme maaüksuse osa ja lähiala detailplaneeringu eskiisi materjalid läbivaatamiseks. Palume detailplaneeringu edasisel koostamisel arvestada järgnevate märkustega:

1. Nimetada detailplaneering (seletuskirjas ja kõikidel joonistel) vastavalt algatamise korraldusele – Jürinõmme maaüksuse osa ja lähiala detailplaneering.
2. Tiitellehele lisada detailplaneeringu koostamise korraldaja – Saku Vallavalitsus.
3. Lähteseisukohtade punkti 5.24 kohaselt tuleb planeeringu koostamisel kaasata müraekspert, kes analüüsib planeeringus müra olukorda ja vajadusel koostab mürauuringu koos müra modelleerimisega ja/või müramõõtmisega. Esitada vastav analüüs/uuring.
4. ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud Jürinõmme DP liikluskorralduse projekt. Juhime tähelepanu, et seletuskirjas olev üldplaneeringu kaardi väljavõte ei ole kehtivast üldplaneeringust (vt <https://www.sakuvald.ee/uldplaneering> Teed ja tehnovõrgud või veebikaart). Tegemist on mingi ÜP vaheversiooni kaardi väljavõttega. Kehtestatud üldplaneeringus ei ole kogujateed ette nähtud sinna piirkonda. Palume korrigeerida ÜP joonis seal projektis ja sellest tulenevad järeldused. Eelkõige, kas juurdepääsu servituudiga ala on vajalik DP kruntide pos 7 ja 8 vahel? Kui Transpordiamet soovib Sihi ja Antsu kinnistute mahasõidud maanteelt likvideerida, kas ei peaks siis läbi DP ala korraliku juurdepääsu nendele kinnistutele kavandama, mitte ainult väga kitsast servituudi ala pm läbi kellegi hoovi?
5. Palume edaspidi vormistada planeeringu lisad eraldi. St detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Eraldi on detailplaneeringu lisade kaust oma tiitellehe ja sisukorraga.

Seletuskiri:

1. Punkt 2. Räägitakse kaksikelamutest. Joonisel on ainult üksikelamu krundid?
2. Alusmaterjalid ja lähtedokumendid – olulistest tasuks välja tuua ka Saku valla kliima- ja energiakava 2030, Saku valla arengukava 2025–2035 ja Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“.
3. Pln alasse kuulub ka Kivitee osa, kajastada see ka seletuskirjas. Jürinõmmet ei planeerita samuti terves ulatuses, see peaks olema seletuskirjas korrektselt kajastatud.
4. Kui on juttu olemasolevast olukorrast ja haljastusest, siis palun täpsustada, mis haljastusega on tegu.
5. Punkt 5. Juhtotstarve on pere- ja ridaelamu maa-ala ning äri- ja tootmisettevõtte maa-ala. Elamumaa ning äri- ja tootmismaa vahele on ette nähtud kaitsehaljastus 30 m. Planeeringuala jääb ka riigikaitse ehitise piiranguvööndisse ja perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori. T/B juhtotstarve on vale – parandada ÄT.
Vastavus ÜP-le – tuua välja ÜP nõue ja kuidas on arvestatud. Näiteks ei näe ÜP kohast perspektiivset kergliiklusteed joonisel, selgitada, et välja ehitatud teisele poole Tallinn-Rapla-Türi teed.
6. Kuidas lahendatakse detailplaneeringus sihtotstarbeta maa kruntideks jaotamine? See on ebakorrektnel selgitus (punkt 6.1). ÜP puudutav lause ei ole selles kohas vajalik.
7. Käsitleda päikesepaneelide jms teemat.
8. Punkt 6.2. Käsitleda kuni 20 m² abihoonete ja rajatiste küsimust – kuhu lubatud? Mis vajadusel võib väljaspoole hoonestusala? Praegu on kirjutatud, et võib ka väljapoole hoonestusala, aga ei taha kindlasti teekaitsevööndisse, kindlasti mitte ehitusjoonest ettepoole, mitte vastu haljasala/üldmaad. Juhtida tähelepanu, et naabri piirile lähemale kui 4m püstitamisel võtta naabri nõusolek jms. Punkt 6.5 jällegi ütleb, et väljapoole hoonestusala hoonete püstitamine on keelatud.
9. Punkt 6.3 – ei ole tabelit.
10. Punkt 6.5. Ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel tabel 2 – ei ole tabelit. Arh nõuded – tuua välja lamekatusega hooneosa max ulatus. Kas nõutud katusekaldega peab olema nt üle poole hoone katusest? Praegu see väiksemad hooneosad tekitab küsitavust. Hoonete lubatud kõrgused on antud väiksemad kui lubab üldplaneering, miks? Miks on piirdeaia läbipaistvus minimaalselt 50%? Lähtuvalt üldplaneeringust on nõue, et piirdeaed peab olema vähemalt 25% läbipaistev (ei kehti haljaspiiretele). Erisused on lubatud põhjendatud juhul nt müra ja tolmu tõkestamiseks.
11. Punkt 6.6. Ummistusi või ummikuid? Mida tähendab VV Saku valla üldplaneering? Parklad eraldada kinnistu piirist haljasribaga, kuhu saab istutada heki vm puhverhaljastuse.
12. Punkt 6.7. Lisada mõju looduskeskkonnale – kui kõrghaljastatud alad likvideeritakse, mis on kasu sellest DP lahenduse realiseerimisest? St mis on positiivsed looduskeskkonna meetmed? Min 10% Ä krundist kavandada kõrghaljastatavana. Äri- ja tootmismaal parkla liigendada kõrghaljastusega. Lisada selgitus ka kavandatavate elamukruntide ning äri- ja tootmismaa kruntide vahele ette nähtud kaitsehaljastuse osas. Samuti üldkasutatava maa osas, haljasala ja parkmetsa maa-ala osas.
13. Kirjas on, et uushaljastust mitte rajada drenaažisüsteemi peale, aga ei näe joonisel seda süsteemi.

14. Kuidas lahendatakse prügimajandus? Samuti mitte vastu naaberkinnistut, näha vahele puhverhaljastus jms. Täpsustada ka, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojäätmete liigiti kogumisega.
15. Punktis 6.9 kirjas on, et planeeringuala kontaktvööndis ei paikne maardlaid, kuid see ei vasta tõele.
16. Punktis 6.11 täpsustada tuletõrje veevõtu kohta. Viidatud on krundile pos 19, kuid seda joonisel ei leia. Puudub ka tuletõrjevee mahuti maht.
17. Juhime tähelepanu, et viited on mitmetele õigusaktidele, mis võivad ajas muutuda, hea on üldmärkus, et lähtuda tuleb kehtivatest dokumentidest.
18. Tähelepanu tuleks pöörata ka vertikaalplaneeringule. Kajastada ± 0.00 vahemik, palju võib krundi pinda tõsta jms.
19. Punktis 7 esitada DP elluviimise tegevuskava, mitte ajakava. St, et peale kehtestamist tuleb esimeses järjekorras taotleda tehnilised tingimused teede, kõnniteede, tehnovõrkude, rajatiste (sh avaliku ruumi) ehitamiseks, seejärel nende projekteerimine, ehitamine ja kasutusloa saamine. Peale tehnilise infra kasutusloa saamist saab teha katastritoimingud, määrata servituudid. Seejärel saab krunditele hoonete ehitamiseks ehituslubasid taotlema hakata. Juhime tähelepanu ka, et kuna tegemist on piirkonnaga, kus puudub vee-ettevõtja, tuleb ka see määrata.
20. Sademevee punkti lisada, et kui on kõvakattega pinnad ja üle 20 parkimiskoha, siis tuleb õli-liivapüüdur ette näha. Kui kasutatakse loodussäästlikke lahendusi, siis peab olema tagatud parklate sademevee puhtus.

Joonised:

1. Kivitee, 11159 Jäätmehooldla tee äärne HM ala on ÜP-s ühtlase laiusega, korrigeerida ka DP-s. Praegu on ala EE kruntide ja algse kinnistu piiri vahel ka märksa väiksem kui ÜP-s (ca 25 m).
2. Mitte jätta valgeid alasid, krundi sihtotstarbe näeme ära ehitusõiguse kastikesest, kajastada joonisel haljastus, kõvakatendid jms. Teede äärde näidata tänavahaljastus, näidata kruntide juurdepääsud, hoonestusala kaugus piirist jne.
3. Näidata minimaalne kõrghaljastusega ala krundil (min 10%), st seal ei ole võrke jms piiravat. Ä krundil näidata parkla liigendatuna haljastusega, hoonestusala on mõistlik kajastada suuremana, praegu on kuumasaartest juttu seletuskirjas, aga see ei lähe joonisel oleva lahendusega kokku. Otstarbekas on mõelda olemasoleva kõrghaljastuse osalisele säilitamisele.
4. Kuidas on lahendatud rataste parkimine Ä krundil?
5. Kaitsehaljastus kajastada erinevat liiki puudest ja põõsastest alana, mitte lihtsalt üldmaa. *Kaitsehaljastuse rajamisel on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik*
6. Mille kohta on Kivitee servas piki teed 30 m mõõtkett?
7. Planeeritav juurdepääsuservituudi vajadusega ala – kellele? DP lahenduse mõttes ei ole see parim lahendus, sest servituut niigi suhteliselt kitsa kinnistu pikimat külge pidi jätab kasutatava ala veel kitsamaks.
8. Lisada ehitusõiguse tabel, kus on kajastatud ka kõik piirangud jms info.
9. Mida tähendab roosa katkendjoon?
10. Kas teede lahendus on kantud peale vastavalt ViaVelo tööle? Väljavõte ViaVelo Inseneribüroo OÜ tööst nr 5024 "Jüriõnne DP liikluskorralduse projekt" viitab sellele, et mingi väljavõte on kusagile lisatud, aga meil on vaja terviklahendust.

11. Pos 1 krundi hoonestusala on tee kaitsevööndis?
12. Puudub lõige A-A.
13. Kruntide pos 5 ja 7 juurdepääs kurvi pealt ei ole hea lahendus. Pos 5 üldse ruumi 4 m, et sisse saada. Kaaluda krundijaotuse paremaks muutmist.
14. Kontaktvöönd – meil ei ole planeeritavat krunti, on kinnistu, mille osa planeerime. St situatsiooniskeem on vaja korrigeerida. Kontaktvööndi joonisel ei tule välja piirkonna kruntide suurused, hoonete kõrgused, täisehitused jms. Graafiline tähistus eri värvi larakatena ja DP nimedega ei anna kontekstile midagi juurde, piisab piiridest ja nimed joonise all, joonis peaks aga motiveerima kavandatavat lahendust ja näitama ümbruskonnas toimuvat.

Detailplaneeringu edasisel menetlemisel võib tulla täiendavaid ettepanekuid või märkuseid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristina Suits

planeeringuspetsialist

tel 6712 424

e-post: kristina.suits@sakuvald.ee