

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Harju maakonna Saku valla Jälgimäe küla Kanama tee 19 ja 21 maaüksustel ja lähialal

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks;
- 1.1 Huvitatud isiku ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks ja valla sotsiaalobjektide väljaehitamise toetamiseks ning kokkulepe hoidumisservituudi seadmiseks;
- 1.2 Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24);
- 1.3 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- 1.4 Saku Vallavolikogu 15.12.2022. a vastuvõetud määrus nr 19: „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- 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 Jälgimäe küla Kanama tee 19 ja 21 maaüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kanama tee 19 ja Kanama tee 21 maaüksuste ärimaa ja elamumaa kruntideks jaotamine. Ärimaadele soovitakse määrata hoonestusalad ja ehitusõigus kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoonete ning kontori- ja büroohoonete ehitamiseks. Elamumaadele soovitakse määrata hoonestusalad ja ehitusõigus üksik- ja kaksikhoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, avaliku ruumi, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 6,2 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on Tallinna ringtee ääres äriettevõtte maa-ala, Kanama tee ääres pere- ja ridaelamu maa-ala. Samuti jääb planeeringualale haljasala ja parkmetsa maa-ala, Tallinna ringtee äärne perspektiivne kergliiklustee läbipääs ning väikeses osas ka roheline võrgustiku koridor. Ärimaade ja elamumaade vahele on ette nähtud 30 meetri laiune kaitsehaljastuse ala. Ärimaale on ette nähtud ka ringtee äärde perspektiivne kogujatee. Samuti jäävad maaüksused perspektiivse ühiskanaliseerimisega (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanaliseerimise 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 Kanama tee 19 (katastritunnus: 71801:003:0007, maatulundusmaa 100%, pindala: 5,70 ha, registriosa nr: 8896502), Kanama tee 21 (katastritunnus:

- 71801:003:1050, tootmismaa 100%, pindala: 3141 m², registriosa nr: 2551402) maaüksustest ja 11343 Kanama tee (71801:003:0218, transpordimaa 100%) maaüksuse osast (vt lisa 3).
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Tammoja (71801:001:1960), Tammoja tee 4 (71801:001:1965), Tammoja tee 2 (71801:001:1963), Tammoja tee L2 (71801:001:1969), Kanama tee 28//Kivipõllu (71901:001:0363), Kanama tee 30//Erna (71801:003:0264), Kanama tee 31//Pearnavälja (71801:001:1830), Kaaga (71801:001:1831), Käsripõllu (71901:001:0060), 11 Tallinna ringtee (71801:001:0362) ja 11343 Kanama tee (71801:003:0218) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 6,2 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: Suhteliselt tasase reljeefiga, valdavalt rohumaa. Tallinna ringtee äärses osas on metsamaa, kus kasvab valdavalt lehtpuupuistu. Kanama tee 19 maaüksuse Kanama tee poolses osas paikneb olemasolev elamu (ehr kood: 116024641), kelderkuur (ehr kood: 116024644). Lisaks paikneb Kanama tee 19 maaüksusel hoone (ligikaudse suurusega 116 m²), mis ei ole ehitisregistris. Kanama tee 21 maaüksusel paikneb kõrvalhoone (noorkarjalaut, ehr kood: 116024643), milles pakutakse töstetehnika müügi- ja hooldusteenust.
- 3.6 Planeeringualal on kitsendusteks: 11 Tallinna ringtee ja selle kaitsevöönd, 11343 Kanama tee ja selle kaitsevöönd, Kanama tee 19 maaüksusel asuv puurkaev (id: 6860130) ja selle sanitaarkaitseala, Kanama tee 21 maaüksusel asuv puurkaev (id: 6854895) ja selle hooldusala, elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd, elektriõhuliinid alla 1 kV ja nende kaitsevööndid, elektrimaakaabelliinid ja nende kaitsevööndid, elektriõhuliini mastitõmmitsad või toed ja nende kaitsevööndid, sideehitised ja nende kaitsevööndid.
- 3.7 Juurdepääs planeeringualale on 11343 Kanama 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 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritava alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
 - 4.9 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
 - 4.10 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
 - 4.11 Detailplaneeringus tuleb lahenduse väljatöötamisel arvestada ka üldplaneeringu kohase perspektiivse kogujatega.
 - 4.12 Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja hoonestusala, parkla, tehnorajatised jms kaugus riigitee katte servast. Joonistel näidata teede nähtavuskolmnurgad.
 - 4.13 Pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooni korral peab elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelamud vähemalt 50%; kaksikelamud kuni 50% ja ridaelamud kuni 25% kruntide pinnast.
 - 4.14 Üldplaneeringu kohaselt peab üldjuhul 20% planeeritavast alast kavandama avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms.
 - 4.15 Üldplaneeringu kohaselt on ärimaal hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üldjuhul 40% krundi pindalast.
 - 4.16 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.
 - 4.17 Planeeritavad tänavamaad näha ette piisavalt laiad, et sinna saab istutada ka kõrghaljastust. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
 - 4.18 Ärimaa maa-alade planeerimisel arvestada minimaalse haljastuse osakaaluga 10%. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus.
 - 4.19 Üldplaneeringu järgi tuleb ärimaade ja elamumaade vahele näha ette 30 meetri laiune kaitsehaljastus. Kaitsehaljastus tuleb tagada ka olemasolevate elamumaade kaitseks.
 - 4.20 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.
 - 4.21 Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
 - 4.22 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 4.23 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed).
 - 4.24 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
 - 4.25 Detailplaneeringuga kavandatakse uusi elamumaa krunte ning seoses 11343 Kanama tee ja 11 Tallinna ringtee lähedusega tuleb planeerimislahenduse väljatöötamisel koostada mürauuring ja probleemi ilmnemisel näha ette leevendusmeetmed.
 - 4.26 Seoses Kanama tee 21 maaüksuse olemasoleva kasutusega (eelkõige just töstetehnika hooldusteenuse pakkumisega) ja asjaoluga, et kõnealusele alale planeeritakse elamukrunte (edaspidine tarbeaia pidamine jms), siis tuleb seal alal välja selgitada, kas esineb pinnasereostust. Selleks tuleb tellida vastavat õigust omavalt ettevõttelt pinnaseproovide võtmine (vähemalt kolmest eri kohast, mis võivad olla kõige tõenäolisemalt saastunud).

- 4.27 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, Transpordiametiga, Terviseametiga. 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 menetlusedokumentid, 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 tärgandmetega 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