

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Harju maakonna Saku valla Jälgimäe küla

Põllu, Ojaniidu maaüksustel, Lepikuotsa, Lepikumetsa, Lepiku maaüksuste osal 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 ja valla sotsiaalobjektide väljaehitamise toetamiseks ning kokkulepe hoidumisservituudi seadmiseks;
- 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 Põllu, Ojaniidu, Lepikuotsa, Lepikumetsa, Lepiku maaüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Põllu, Ojaniidu maaüksuste ja Lepikuotsa, Lepikumetsa, Lepiku maaüksuste osade kruntideks jaotamine ning elamumaadele hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine üksik-, kaksik- ja ridaelamute ehitamiseks. Lisaks soovitakse planeeringuga ette näha äriettevõtte ja ühiskondliku hoone maa-ala (Ä/AA) lasteaias, huvikooli, eakate kodu, spordikooli jmt ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse tehnoõrkude ja rajatiste, heakorrasuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 18 ha.

Juurdepääsu ja liikluskorralduse paremaks kavandamiseks on planeeringuala koosseisu kaasatud ka osaliselt Vahe tee (71801:003:0637), Kaarna tee (71801:003:0636) ning Möisvahe tee 14 (71801:003:0360) ja Värava (71801:003:0255), Niidumäe (71801:003:0749), Ojamäe (71801:003:0748), Mäeveere (71801:003:0747) ja Pajupilli põik (71801:003:0866) ning 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71801:001:0881), Niidu (71801:003:0890), Metsa (71801:003:0860), Mäetuka (71801:003:0751), Niidumäe (71801:003:0749) maaüksused (vt lisa 3).

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. 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. Üldplaneeringu kohaselt peab hoonestuse kavandamisel moodustama üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon vähemalt 70% planeeritavast alast. Kavandatava Ä/AA juhtfunktsiooniga maa-ala osakaal on väiksem kui 30%. 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 **Põllu** (71801:003:0254, maatulundusmaa 100%), **Ojaniidu** (71801:003:0574, maatulundusmaa 100%) maaüksustest ning **Lepikuotsa** (71801:001:1673, maatulundusmaa 100%), **Lepikumetsa** (71801:001:1672, maatulundusmaa 100%), **Lepiku** (71801:001:1671, maatulundusmaa 100%), **Vahe tee** (71801:003:0637), **Kaarna tee** (71801:003:0636) ning **Mõisvahe tee 14** (71801:003:0360) ja **Värava** (71801:003:0255), **Niidumäe** (71801:003:0749), **Ojamäe** (71801:003:0748), **Mäeveere** (71801:003:0747) ja **Pajupilli põik** (71801:003:0866), **11340 Tallinn-Saku-Laagri tee** (71801:001:0881), **Niidu** (71801:003:0890), **Metsa** (71801:003:0860), **Mäetuka** (71801:003:0751), **Niidumäe** (71801:003:0749) maaüksuste osast.
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Eedu, Pedaka, Vilja, Kirs, Metsääre, Saviaugu, Vidriku tee 23, Vidriku tee, Vidriku tee 10, Kaarna tee 3, Kaarna tee 5, Kaarna tee 5a, Kaarna tee 7, Kaarna tee 6, Vahe tee 9, Vahe tee 7, Vahe tee 5, Kaiu tee, Kaiu tee 6, Mõisavahe tee 16, Mõisavahe tee L2, Värava, Mõisavahe tee 14, Ojanurme, Oja, Ojamäe, Mäeveere, Pajupilli põik 2, Pajupilli põik, Pajupilli põik 1, Pajuurva, Hõbepaju, Lapanurga, Lepatänava maaüksustega (vt lisa 3).
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 18 ha.
- 3.5 Planeeritava ala lähiümbruses kehtestatud ning koostamisel olevad detailplaneeringud:
- Kirs detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 10.04.2003. a otsusega nr 42);
 - Nurmeniidu detailplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 14.06.2005. a otsusega nr 83);
 - Värava detailplaneering (menetluses);
 - Teeääre, Toominga, Künimäe ja Metsääre osa detailplaneering (menetluses);
 - Saviaugu ja lähiala detailplaneering (menetluses).
- 3.6 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Planeeringualasse jäävate Lepiku, Lepikumetsa ja Lepikuotsa maaüksuste osad on vähese kõrgthaljustusega. Planeeringualast jääb välja haljasala ja parkmetsamaa (HM), kuna see on keskkonnakaitse, esteetiliselt ja rekreatiivse väärtusega ala, kuhu ehitusõigust ei saa määrata. Ala paikneb Topi 4 maaparandussüsteemi maa-alal ning sellel asuvad maaparandussüsteemi eesvoolu kraavid (kuni 10km²) ja kuivenduskraavid. Kraavide nõlvadel on võsa ja kõrgemat isetekkelist haljustust. Vahe tee on kitsas, kohati vaid 8 meetri laiune, mille ääres paikneb kuivenduskraav.
- 3.7 Mõisavahe tee 14 ja Värava maaüksustele on kinnistusraamatusse seatud teeservituudid kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 3.8 Lepiku maaüksusel paiknevad ehitisregisri andmetel külmaveetorustik ning puurkaevu pumpla koos tuletõrjevee mahuti ja pumplaga. Planeeringualal teisi ehitisi ja rajatisi ei paikne. Elekter, kanalisatsioon, side ja muu tehnovarustus planeeringualal puudub. Lähim elektrimaakaabelliin paikneb Kaarna teel.
- 3.9 Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel asub planeeringualal Topi 4 maaparandussüsteemi maa-ala, maaparandussüsteemi eesvoolu kraavid (kuni 10 km²), millel on ka veekaitsevöönd ja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, puurkaev (PRK0020672) ja selle veehaarde sanitaarkaitseala, Vahe teega ristub elektriõhuliin ja selle kaitsevöönd (elektriõhuliin alla 1 kV, M9632830) ning asulakoha arheoloogiamälestis ja kaitsevöönd. Idapoolse juurdepääsuteega ristuvad kõrgepingeliinid (Elektriõhuliin 220-330kV, id 3864689, vid L504; Elektriõhuliin 35-110kV, id 7318308, vid L086 ja Elektriõhuliin 35-110kV, id 7318303, vid L184).
- 3.10 Planeeringualast kirdes (ca 280 m kaugusel) asub III kategooria kaitsealuse liigi punaselgõgija (*Lanius collurio*) leiukoht.
- 3.11 Lepikuotsa maaüksuse osal, Vahe tee ääres ja Mõisavahe tee 14 kirdeosas on karuputke leviala.

3.12 Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Jälgimäe mõis ja park ning selle muinsuskaitseala kaitsevöönd ja asulakoha arheoloogiamälestis ja kaitsevöönd (kultuurimälestise registrinumber 18911).

3.13 Juurdepääs planeeringualale on Kaarna teelt ja Vahe teelt.

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 (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24)

5.4 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.

5.5 Detailplaneeringus tuua välja ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

5.6 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.

5.7 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 tuleterjekujud, 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.

5.8 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, elamuühikute arv);
- konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
- hoonete välisviimistlus;
- arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.

5.9 Lähtudes Saku valla üldplaneeringust peab pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooni korral elamuehituseks kavandatud kruntide maa jagunema elamutüüpide vahel järgmiselt: üksikelamud vähemalt 50%; kaksikelamud kuni 50% ja ridaelamud kuni 25% kruntide pinnast.

5.10 Kui planeeringuga soovitakse ette näha lisaks pere- ja ridaelamumaale ka äriettevõtte ja ühiskondliku hoone maa-ala (Ä/AA) lasteaia, huvikooli, eakate kodu, spordikooli jmt ehitamiseks, siis tuleb lähtuda üldplaneeringu tingimusest, mille kohaselt peab detailplaneeringus hoonestuse kavandamisel üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon moodustama vähemalt 70% planeeritavast alast.

5.11 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada sellega, et vee-ettevõtja on teavitanud Tallinnasse suunatava reovee mahtude ammeldumisest, mistõttu võib tekkida olukord, kus vee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks ei väljastata tehnilisi tingimusi ja planeeringumenetlus võib seetõttu seiskuda.

5.12 Detailplaneeringuga kavandatava kvartalisese tee äärde näha ette tänavahaljastus. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.

- 5.13 Üldplaneeringust tulenevalt peab planeeringualast 20 % olema avalik ruum. Kuna tegemist on uue elamukvartaliga, siis tuleb planeeringuga näha ette eraldi üldkasutatav maa avaliku ruumi tarbeks. Sealjuures peab arvestama, et avaliku ruumi alla ei lähe parklad, sõidu- ja kõnniteed. Arvestada tuleb erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, täiskasvanud, eakad, erivajadusega inimesed – vajadustega (rajada mänguväljakud, paigutada istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused jms).
- 5.14 Planeeringuga mitte kavandada pikki tupiktänavaid.
- 5.15 Üldplaneeringu kohaste tootmiskaade ning planeeritavate elamumaade vahele tuleb ette näha puhverala ning kaitsehaljastus.
- 5.16 Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalses ulatuses.
- 5.17 Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil.
- 5.18 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.19 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojäätmete liigiti kogumisega.
- 5.20 Piirkonnas on karuputke leviala. Detailplaneeringus tuleb antud teemat käsitleda ning märkida ära, et karuputke levialaga seoses tekkivate võimalike ohtudega tuleb pinnasetööde planeerimisel arvestada ning pinnasetöödel tuleb rakendada meetmed, mis ei soodustaks karuputke levikut. Planeeringu seletuskirjas tuua välja, et ehitustööde teostamisel (mis hõlmavad pinnasetöid) tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga.
- 5.21 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.22 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed).
- 5.23 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.24 Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada ametite märkustega.
- 5.25 Planeeringu koostamisel lähtuda ka:
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
 - 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“;
 - Sotsiaalministri 21.02.2002 määruses nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“.
 - EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ standard;
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard;
- 5.26 Planeeringuga kavandatakse uus elamukvartal, millega kaasneb liikluskoormuse suurenemine piirkonnas. Olemasolevate ja kavandatavate teede ning ristmike liikluskoormuse vastuvõtmise osas on planeeringu koostamise käigus vaja teostada piirkonda hõlmav liiklusuuring.

- 5.27 Seoses Tallinn-Pärnu-Ikla tee lähedusega tuleb planeerimislahenduse väljatöötamisel koostada mürauring ja probleemi ilmnemisel näha ette leevendusmeetmed.
- 6 Tulenevalt asjaolust, et radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.
- 6.1 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 naabermaaiüksuste omanikud.
- 6.3 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega, Transpordiametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga, Muinsuskaitseametiga ja Terviseametiga. 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 menetlusdokumendid, 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/saku-valla-uus-uldplaneering>.
- 6.7 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis EVALD: <https://service.eomap.ee/sakuvald/>.
- 6.8 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 6.9 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001>
- 6.10 Enne kehtestamist esitada detailplaneeringu digikihid koos ruumiandmete ja tärgandmetega vastavalt Riigihalduse ministri 18.10.2022 nr 47 „Planeeringute andmekogu põhimäärus“ nõuetele andmekogusse sisestamiseks.
- 6.11 Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.
- 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 koostas:

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Raagmets
vallasekretär