

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Jälgimäe küla Ubina maaüksusel 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;
- 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 Ubina maaüksusel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ubina (71801:001:0411, maatulundusmaa 100%, 17 517 m²) maaüksuse äri- ja tootismaa ning transpordimaa kruntideks jaotamine. Äri- ja tootismaale määratakse ehitusõigus väikeettevõtluse hoonete ja laohoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,8 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 tootmisettevõtte maa-ala (ÄT). Lisaks jääb planeeringuala perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori (riigimaanteel nr 4 on trassi koridori laius 650 m). 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 Ubina (katastritunnus: 71801:001:0411, maatulundusmaa 100%, pindala: 17 517 m², reg.nr 8716602) maaüksusest ja Juta (katastritunnus: 71801:001:0582, maatulundusmaa 100%) maaüksuse osast ja Lepatriinu tee (katastritunnus: 71801:001:2213, transpordimaa 100%) ja Juuliku-Tabasalu tee (71801:001:1293) maaüksuse osast (vt lisa 3).
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Juuliku-Tabasalu tee (71801:001:1293), Topi alajaam 2 (71801:001:0241), Mardi (71801:001:0218), Juta (71801:001:0582), Lepatriinu põik 2

- (71901:001:0809), Lepatriinu tee (71801:001:2213) ja Lepatriinu tee 8 (71801:001:2208) maaüksustega.
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 1,8 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: Suhteliselt tasase reljeefiga, kõlvikuliselt valdavalt haritav maa. Maaüksuse lääne ja loode osas kasvab isetekkelist kõrghaljastust. Ubina maaüksust läbivad kuivenduskraavid, mis suubuvad Vääna jõkke. Ubina maaüksusele on Mardi ja Juta maaüksuse poolsele servale rajatud juurdepääsutee, mis osaliselt asub ka Juta maaüksusel ning ühineb Lepatriinu teega.
- 3.6 Planeeringualal on kitsendusteks: A ja B kategooria gaasitorustik ja selle kaitsevöönd, elektrimaakaabelliinid ja nende kaitsevööndid, sideehitise kaitsevöönd, Juuliku-Tabasalu tee kaitsevöönd.
- 3.7 Planeeringuala jääb perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori (riigimaantee nr 4 on trassi koridori laius 650 m).
- 3.8 Juurdepääs planeeringualale on Juuliku-Tabasalu tee koguja 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.
- 4.5 Planeeringus kajastada ka planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.
- 4.6 Detailplaneeringus tuua välja ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.
- 4.7 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 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.
- 4.8 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);
 - konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
 - hoonete välisviimistlus;
 - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.
- 4.9 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega ning kanda need joonistele ja seletuskirja.
- 4.10 Planeeringualale juurdepääsu ja ehitusõiguse lahenduse väljatöötamisel tuleb teha koostööd Transpordiametiga.

- 4.11 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 4.12 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.13 Planeeringuala jalgteed siduda kontaktvõõndis olevate kõnniteedega, tagades nende jätkuvuse.
- 4.14 Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja hoonestusala, parkla, tehnorajatised jms kaugus riigitee katte servast. Joonistel näidata teede nähtavuskolmnurgad.
- 4.15 Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.
- 4.16 Üldplaneeringu kohaselt on äri- ja tootmismaadel hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üldjuhul kuni 40% krundi pindalast.
- 4.17 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. Parkimiskohtade arvutusel lähtuda planeeringuga kavandatavast funktsioonist ja kasutajate arvust.
- 4.18 Parklad liigendada kõrghaljastusega, vältida tuleb ulatuslike kõvakatetega alade planeerimist.
- 4.19 Planeeritavad tänavamaad näha ette piisavalt laiad, et sinna saab istutada ka kõrghaljastust. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 4.20 Ärimaa maa-alade planeerimisel arvestada minimaalse haljastuse osakaaluga 10%. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Võimalusel kasutada looduspõhiseid lahendusi haljasalade kujundamisel (nt niidutaimestik). Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist.
- 4.21 Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Kraavi ümber tõstmisel tagada kraavi toimivus ja sademevee äravool. Sademevee lahenduse väljatöötamisel eelistada keskkonda säästvaid, looduslähedasi sademevee lahendusi.
- 4.22 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseekirjale. Arvestama peab vähemalt segaolme, paber ja kartongi, pakendi ja biojätmete liigiti kogumisega.
- 4.23 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.24 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalisel järjekorras. Detailplaneeringu algatamise hetkeks teadaolevalt on tehniliselt reoveemahud ammendunud. Reoveekoguste täiendaval vastuvõtul on takistuseks AS-ga Tallinna Vesi sõlmitud liitumis- ja teenuslepingus fikseeritud Tänassilma tehnopargist vastu võetavad (piiratud) kogused. Lisaks on vaja üle kontrollida Tänassilma tehnopargi piirkonna reovee peatorustike ja reoveepumplate vastuvõtu- ja läbilaske võimekused, mis võib nõuda olemasolevate võrkude ümberehitusi. Detailplaneeringu elluviimise eeltingimus on, et antud reoveemahtude küsimus saab lahendatud. Pärast detailplaneeringu kehtestamist ning reoveemahtude küsimuse lahendamist tuleb esimeses järjekorras esitada vallale taotlus projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (sh tehnovõrgud, teed ja kõnniteed jne).
- 4.25 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.26 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. 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