

Saku vallas Juuliku külas Juuliku tee 3 kinnisasja detailplaneering Algamisettepanek

Detailplaneeringu koostamise eesmärkide kirjeldus

Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise põhjuseks on soov kinnisasi kruntideks jaotada ning kruntidele määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnisasi kruntideks jaotada ja kruntidele määrata hoonestusalad ning ehitusõigus kuni 14 m kõrguste hoonete püstitamiseks võimalusega tehnoloogilisest vajadusest lähtuvalt lubada teatud hooneosi kõrgusega kuni 18 m. Kavas on koostada lahendus, mis võimaldab krunte liita, sealjuures liites kruntide ehitusõigused. Kruntide täisehituse protsendiks kavandatakse kuni 50 %.

Planeeringuala asukoht ja olemasolev olukord

Planeeringualaks on Juuliku tee 3 kinnisasi (katastritunnus 71801:005:0661) Saku vallas Juuliku külas. Kinnisasja maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 50% ja ärimaa 50% ja suurus 85 411 m². Vastavalt Maa- ja Ruumiameti andmetele on ala kõlvikuline koosseis järgnev: haritav maa 35 974 m², looduslik rohumaa 3068 m², metsamaa 940 m², õuema 32 502 m² ja muu maa 12 927 m².

Kinnisasi on hoonestatud. ETAK andmete kohaselt on kinnisasjal asuvate hoonete ja rajatiste ehitisealune pind 12 315 m². Alal asuvad lille- ja taimekasvatusega tegeleva ettevõtte AS Nurmiko kasvuhoone ja muud tootmisehitised. Hooned on ühekorruselised ja nende kõrgus ulatub ehitisregistri andmetel kuni ca 8 meetrini. Kinnisasjal asub alajaam ja puurkaev (PRK0011445), olemas on elektri-, side-, kanalisatsiooni ja veeühendus.

Kinnisasi piirneb lõunast kinnistuga 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee, põhjast ja läänest kinnistuga Juuliku tee ja idast kinnistutega Juuliku tee ja Julienhofi (maatulundusmaa 100%, pindala 23 732 m²) ning Juuliku tee 1 (elamumaa 100%, pindala 994 m²). Julienhofi kinnistul asub kinnismälestis Juuliku villa, 20. saj., mille kaitsevöönd ei ulatu Juuliku tee 3 kinnisasjale.

Juurdepääs Juuliku tee 3 kinnisasjale toimub avalikult munitsipaalomandis olevalt 7180580 Juuliku teelt. Juuliku teele pääseb riigiteelt (kõrvalmaanteelt) 11425 Kanama-Saku tee.

Ala läbib Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliin, alale ulatuvad naaberkinnisasjadel asuvate puurkaevude sanitaarkaitsealad ja lõunaosas 11425 Kanama-Saku tee kaitsevöönd 30 m, alal asub geodeetiline märk ja Juuliku peakraav (valgalaga kuni 10 km², VEE1095300).

Vastavalt Saku valla geoinfosüsteemile on planeeringuala kirdenurgast teisele poole Juuliku teed on algatatud Oskari maaüksuse ja lähiala detailplaneering, mille eesmärk on Oskari maaüksuse ja lähiala kruntideks jaotamine, hoonestusala piiritlemine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Alal kehtib Saku Vallavolikogu 19.12.2013 otsusega nr 93 kehtestatud „Saku valla Jälgimäe ja Juuliku küla Juuliku tee 3, Pöllunurga ja Mõnsima II kinnistute detailplaneering“, mille eesmärk oli sihtotstarbe osaline muutmine, äri ja tootmismaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine. Planeeringuga moodustati üks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbeline krunt, mille ehitusõigus määrati järgmine:

- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 46 000 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 52 000 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 12
- lubatud suurim hoone korruselisus: 3
- lubatud suurim hoone kõrgus: 12 m

Hoonestuse katusekalle oli ette nähtud vahemikus 0-30° ja harjasuund või hoone põhimäht risti või paralleelne oleva hoonestusega. Erinõue: kasvuhoone seinamaterjal peab olema valgust hajutavast materjalist ja välisvalgustus paigaldatud nii, et oleks välditud maanteel liiklejate pimestamine.

Kehtiv detailplaneering ei ole täies mahus realiseeritud.

Planeeringualal on planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegilisteks planeerimisdokumendiks Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24 kehtestatud „Saku valla üldplaneering“.

Üldplaneeringu kohaselt asub ala tiheasustusega alal, mis on ühtlasi detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala. Juuliku tee 1 ja osaliselt Julienhofi kinnistu piirile on ette nähtud kaitsehaljastus (vt joonis – põhimõtteline eskiis planeeringu algamiseks, kus on toodud väljavõte üldplaneeringust).

Üldplaneering on juhtotstarbe määranud järgnevalt: äri- ja tootmisettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Üldplaneeringus on äri- ja tootmisettevõtte maa-alal hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lubatud kuni 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise alusel kuni 50% ja hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, igakordse kaalumise alusel kuni 18 m. Erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Haljastatava/looduslikuna säiliva ala osakaaluks on ette nähtud minimaalselt 10% krundi pindalast ja Saku Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu lähteülesandes ja projekteerimistingimustega määrata täiendavad tingimused, sh suurendada haljastava ala protsenti.

Maakasutusplaanil määratud asukohtades tuleb rajada kaitsehaljastus laiusega üldjuhul 30 m võimalike häiringute leevendamiseks. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa. Mūra vähendamise meetmed määratakse detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga. Muraallikad (nt mürarikkad seadmed, laadimisalad vms) tuleb paigutada võimalusel tundlikest aladest eemale. Mura vähendamise meetmed määratakse vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga. Uute võimalike lõhnaallikate rajamine lõhnatundlike objektide/alade lähedale (elamu, kool, lasteaed vms) ei ole lubatud enne, kui on tagatud lõhnaaine väljutamisel lõhna esinemise häiringutasemete vastavus õigusaktidega kehtestatud tasemetele või käitise tegevus vastab tööstusheite seaduse §-s 8 toodud parima võimaliku tehnika kriteeriumitele. Kusjuures taoliste objektide planeerimise võimalikkuse üle otsustamisel tuleb lähtuda ettevaatuspõhimõttest. Parkimine tuleb lahendada omal krundil.

Planeeringuga taotletav on kooskõlas üldplaneeringus määratud juhtotstarbe ja muude tingimustega.