

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Tänassilma küla
Tammepargi, Toomiku maaüksustel 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;
- 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 väljaehitamisega 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 Tänassilma küla Tammepargi ja Toomiku maaüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammepargi ja Toomiku maaüksuste kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 7,3 ha.

Juurdepääs tuleb lahendada läbi Tammevälja (71801:001:1994), Toomakalda (71801:001:2111) ja Juuliku-Tabasalu tee (71801:003:1014; 71801:003:1016) maaüksuste.

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 tootmismaa (ÄT). 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 Tänassilma külas.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Tammepargi (71801:001:1993), Toomiku (71801:003:1017), maaüksustest ja Tammevälja (71801:001:1994), Toomakalda (71801:001:2111) ja Juuliku-Tabasalu tee (71801:003:1014; 71801:003:1016) maaüksuste osast (vt lisa 3).
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Juuliku-Tabasalu tee (71801:003:1018; 71801:003:1016; 71801:003:1014; 71801:003:1026), Tammevälja (71801:001:1994), Toomakalda (71801:001:2111), Maria (71801:001:1275) maaüksustega.

- 3.4 Planeeritava ala suurus on ca 7,3 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: Tammepargi ja Toomiku maaüksusel ladustatakse maantee poolses osas kruusa, liiva, mulda jm materjali. Üldjuhul on tegemist niidualaga, mis on suhteliselt tasase reljeefiga. Planeeringuala keskel on üksik puu ning kaguosas on mets. Metsa serval paikneb ka kraav.
- 3.6 Planeeringualal on kitsendusteks: Juuliku I maaparandussüsteemi maa-ala. Osaliselt ulatub Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevöönd ja perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetav põhimõtteline maantee trassi koridor.
- 3.7 Ehitisregistri andmetel on maaüksustele väljastatud projekteerimistingimused päikeseelektrijaamade rajamiseks.
- 3.8 Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud.
- 3.9 Tammepargi maaüksusele on kantud reaalservituut (juurdepääsuservituut) kinnistule nr: 9363902 (Tammevälja), 10677602 (Toomakalda) kinnistu igakordse omaniku kasuks. Toomiku maaüksusele reaalservituute seatud ei ole.
- 3.10 Nõuetekohane juurdepääsutee planeeringualale puudub. Planeeringualale on rajatud pinnatud tee läbi Tammevälja maaüksuse.

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 ja juurdepääsuteed.
- 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.
- 3.11 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega. Sealhulgas arvestada Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevööndiga ja perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetav põhimõtteline maantee trassi koridororiga.
- 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 tuletõrjekujud, 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 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 4.9 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
Juurdepääs tuleb lahendada läbi Tammevälja (71801:001:1994), Toomakalda (71801:001:2111) ja Juuliku-Tabasalu tee (71801:003:1014; 71801:003:1016) maaüksuste.
- 4.10 Arvestada tuleb Transpordiameti tellitud teeprojektiga (AS Teede Tehnokeskus projekt nr 107/05 „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt“).
- 4.11 Parklate planeerimisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard. Planeeringu koosseisus lahendada moodustatavate kruntide parkimine omal krundil. Võimalusel liigendada parklaid kõrghaljastusega.
- 4.12 Planeeritavad tänavamaad näha ette piisavalt laiad, et sinna saab istutada ka kõrghaljastust. Tagada tehnovõrkude ja tänavahaljastuse tarbeks piisav ruum.
- 4.13 Planeeringus moodustatavate kruntide planeerimisel arvestada haljastuse osakaaluga 10%. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus.
- 4.14 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.
- 4.15 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.16 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).
- 4.17 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.18 Planeeringu koostamisel lähtuda ka:
EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
• EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard
- 4.19 Planeeritav ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasele. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seega on soovitatav teostada radoonitasemete mõõtmised.
- 4.20 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, Põllumajandus- ja Toiduametiga. 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://service.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 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

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Raagmets
vallasekretär