

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Kajamaa küla
Rail Baltic Saku peatuse detailplaneering

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 väljaehitamiselepingu sõlmimiseks;
- 1.3 Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (kehtestatud Rahandusministeeriumi 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41);
- 1.4 Saku valla üldplaneering (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22; edaspidi: üldplaneering);
- 1.5 Saku valla üldplaneering (vastuvõetud Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8)
- 1.6 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- 1.7 Planeerimisseadus;
- 1.8 Maaüksuse plaan;
- 1.9 EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Rail Baltic Estonia OÜ on esitanud avalduse Saku vallas Kajamaa külas detailplaneeringu algatamiseks Rail Baltica Saku peatuse rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine ning hoonestusala ja ehitusõiguse määramine Rail Baltica Saku peatuse rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,6 ha (vt lisa 3).

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsusega nr 22; edaspidi: üldplaneering) asub planeeritav ala hajaasustuses, mille juhtfunktsioon on puhke- ja virgestusmaa ning mida läbib Harju maakonnaplaneeringuga (kehtestatud 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) määratud Rail Baltica raudtee trassikoridor. Harju maakonnaplaneeringu kehtestamisega hakkasid kehtima Saku valla üldplaneeringus trassikoridori asukohas maakonnaplaneeringuga sätestatud maakasutustingimused. Detailplaneering on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu ja Saku valla üldplaneeringuga.

Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8 vastuvõetud Saku valla üldplaneering näeb samuti ette Rail Baltica kohaliku Saku peatuse asukoha käesoleva detailplaneeringu alale. Detailplaneering on ka kooskõlas vastuvõetud Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Kajamaa külas **Markuse** (71801:006:0908, maatulundusmaa 100%), **Männialuse** (71801:006:1126, maatulundusmaa 100%) maaüksustel ning juurdepääsutee (sh kergliiklustee) lahendatakse **Sootee** (71801:001:1556, transpordimaa 100%), **Ristemäe** (71801:006:0218, maatulundusmaa 100%), **Välja** (71801:006:0244, maatulundusmaa 100%), **Kungla** (71801:006:0761, maatulundusmaa 100%), **Loode** (71801:006:0125, maatulundusmaa 100%), ja **Männiku tee 145 // Tallinn-Lelle 9,8-27,4 km** (71815:001:0003) maaüksustel).
- 3.2 Planeeringuala piirneb Ristemäe (71801:006:0218), Välja (71801:006:0244), Kungla (71801:006:0761), Loode (71801:006:0125), Kruusiaugu (71801:006:0107), Soobergi (71801:006:0177), Räägu (71801:006:1080), Karu-Välja (71901:001:0401), Välja-Karu (71901:001:0403), Elektri (71801:001:2060), Sooheina (71801:006:1091), Iidase (71801:006:0304), Kablimäe (71801:006:1092), Soo-Allika (71801:006:0373), Teetammi (71801:005:0638), Uus-Kopli (71901:001:0109), Sootee L1 (71901:001:0088) ja Uus-Esko (71801:006:0379) maaüksustega.
- 3.3 Planeeritava ala suurus on ca 5,6 ha (vt lisa 3).
- 3.4 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga, asub Saku soo maaparandussüsteemi alal.
- 3.5 Markuse maaüksus on hoonestamata, Männialusel asub hoone, mis ei ole ehitisregistris. Sootee on transpordimaa.
- 3.6 Sootee ääres on olemasolevad elektriliinid (Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) K1321019) ja sidekaabid (SK460H Kiili LKS - Saku GJJ haru sidekaabel; 155864026). Lähimad vee- ja kanalisatsioonitorustikud asuvad Saku aleviku kortermajade piirkonnas. Uus-Esko maaüksusel asub gaasitorustik (T435H Saku GJJ haru, T435H).
- 3.7 Maa-ameti andmetel on planeeritaval ala kitsendusteks: maaparandussüsteemi alad (4109450020030001, 4109520020020001), elektriliin ja selle kaitsevöönd ning Sooteel sidekaabel ja selle kaitsevöönd.
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on Sooteelt (katastritunnus: 71801:001:1556).

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. Vastavalt vajadusele suurendada geodeetilise alusplaani ulatust, et alusplaanil oleks kajastatud planeeringu koostamiseks oluline informatsioon.
- 4.3. Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringule.
- 4.4. Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiumbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiumbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.
- 4.5. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 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 tuleõrjekujad, 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 planeeritava 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;
- krundi piirded.

4.8. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.

4.9. Projekterida ja ehitada Sootee ja kõnnitee lõigus Sootee L1 (71901:001:0088) kuni Rail Baltic Saku kohaliku peatuseni. Sõidutee kavandada 6,0 meetri laiusena 1+1 (3,0 + 3,0 meetrit) koos teepeenarde (0,5 + 0,5 meetrit) ja kraavitusega. Sõiduteel tuleb tagada vajalik kandevõime ning kattekihina kasutada asfaltkatet. Kõnnitee planeerida valgustatud 3 meetri laiuse ühekordse asfaltkatttega Sootee sõidutee lõunaküljale. Sõidutee ja kõnnitee vahele näha ette haljasriba. Kõnnitee ühendada Manniku tee 145/7 Tallinn-Lelle 9,8-27,4 (71815:001:0003) maaüksusel paikneva kõnniteega, näha ette sujuv, kergliiklejaid arvestav teeületus. Projekterimisel arvestada, et teetamm rajatakse soisele pinnasele.

4.10. Detailplaneeringu lahenduses tuleb ette näha, et väliruumi, sh haljastuse ja heakorra planeerimiseks on vajalik kaasata 7. taseme maastikuarhitekt. Väliruumi kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata ka selle hoolduse võimalustele.

4.11. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.12. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

4.13. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.14. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.

4.15. Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

4.16. Detailplaneeringu koostamise käigus teostatakse järgmised uuringud:

- Peatuse müraallikatest (sh juurdepääsuteedest) tingitud mürafooni hinnang ning vajadusel (müra normtasemete ületamisel) töötatakse välja leevendusmeetmed. Müratingimusi tagavate nõuete seadmine on üks detailplaneeringu ülesannetest (PlanS § 126 lg 1 p 12);
- Hüdrogeoloogiline uuring, mille käigus selgitatakse välja planeerimiseks ja projekterimiseks vajalikud hüdrogeoloogilised tingimused. Uuringuga selguvad täpsemad andmed põhjavee taseme, kvaliteedi ja kaitstuse kohta (sh vajadusel andmed lokaalse VK-süsteemi rajamiseks juhul, kui tulenevalt asukohast ei ole otstarbekas või võimalik olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemiga liituda).

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 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaiüksuste omanikud.
- 5.3.Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästekeskusega, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga, 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/uldplaneeringud>.
- 5.7.Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded
- 5.8.Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt Saku valla geoinfosüsteemis EVALD: <https://service.eomap.ee/sakuvald/>.
- 5.9.Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.10. Enne kui detailplaneeringu lahendust hakatakse teede ja tehnovõrkude omanikega kooskõlastama, peab detailplaneeringu eskiislahendus saama heakskiidu Saku Vallavalitsuse poolt.
- 5.11. Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
- 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