

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Kasemetsa küla Kirsiõie tee,
Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 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 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 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 Kasemetsa küla Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 maaüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kirsiõie tee, Kirsiõie tee 2, 4, 6 ja 8 maaüksuste kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute, kaksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on Väikemetsa teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2 ha.

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, puhke- ja virgestus maa-ala ning Traani tee poolses osas ka haljasala ja parkmetsamaa, kaitsehaljastuse ala. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas Kasemetsa külas, Traani tee ääres.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb Kirsiõie tee 2 (71801:001:1906), Kirsiõie tee 4 (71801:001:1539), Kirsiõie tee 6 (71801:001:1543), Kirsiõie tee 8 (71801:001:1542), Kirsiõie tee (71801:001:1541) maaüksustest ja Väikemetsa tee (71801:001:1551) maaüksuse osast.
- 3.3 Planeeringuala piirneb: 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1014, 71801:006:0998 ja 71801:006:0927), Uus-Kiipsu (71801:001:1905), Kuuli (71801:003:0814), Aprilli tee 2 (71801:003:1160), Kirsiõie tee 3 (71801:001:1537), Kirsiõie tee 1 (71801:001:1536), Väikemetsa tee (71801:001:1551) maaüksustega (vt lisa 3).

- 3.4 Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2 ha.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Maaüksustel paikneb mets. Planeeringuala lääne ja põhja piiril paikneb kraav.
- 3.6 Planeeringuala piirneb läänest ja põhjast hajaasustusega, lõunast pere- ja ridaelamumaadega ning idast Traani teega. Traani tee ääres on olemasolev kergliiklustee.
- 3.7 Planeeringuala maaüksused on hoonestamata. Lähimad tehnovõrgud paiknevad Väikemetsa teel.
- 3.8 Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel asuvad planeeringualal järgmised kitsendused: 11342 Saku-Tõdva tee teekaitsevöönd.
- 3.9 Juurdepääs planeeringualale on Väikemetsa teelt (71801:001:1551).

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja (st Saku Vallavalitsus) selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla (so infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel.

Arvestades käesoleva planeeritava tegevuse väikest mahtu ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. Tegemist on olemasoleva elamupiirkonna laiendusega. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus VV määruses toodud tegevuste alla ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine vajalik.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Saku Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile ja Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

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 tehnovõrgud ja juurdepääsuteed jne.
- 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 tuletõrjekujud, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted; 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 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 5.10 Planeeringuala lääne ja põhja osas paiknev kraav tuleb säilitada.
- 5.11 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.12 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.13 Üldplaneeringust tulenevalt peab planeeringualast 20 % olema avalik ruum. Sealjuures peab arvestama, et avaliku ruumi alla ei lähe sõidu- ja kõnniteed. Avalik ruum planeerida kompaktsena ning lähtuda kvaliteetse ruumiloome aluspõhimõtetest.
- 5.14 Detailplaneeringuga tuleb ette näha kõnnitee, et tagatud oleks ohutu jalakäijate liikumine Traani teelt planeeringualale.
- 5.15 Vältida tupikteid, näha ette tee pikendamise võimalus eskiisil näidatud krundi pos nr 5 lõpuni.
- 5.16 Säilitada maksimaalses ulatuses olemasolev kõrghaljastus, vältida ulatusliku lageraiet. Elamukruntide kavandamisel näha ette kõrghaljastusega krundid, kus väljaspool hoonestusala tuleb võimalikult palju olemasolevaid puid säilitada.
- 5.17 Traani tee äärde tuleb ette näha üldplaneeringukohane kaitsehaljastus.
- 5.18 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.

5.19 Planeeringu koostamisel lähtuda ka:

- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- 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;

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

5.21 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras. Esimeses järjekorras tuleb rajada detailplaneeringukohased rajatised (sh tehnovõrgud ning sõidu- ja kõnniteed).

5.22 Planeeringu koostamisel tuleb kaasata müraekspert, kes analüüsib planeeringus 11342 Saku-Tõdva teest tulenevat müra olukorda, annab oma hinnangu (sh teostab vajalikud mürauringud) ning näeb vajadusel ette müra leevendusmeetmed. 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 naabermaaüksuste omanikud.

6.3 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega, Transpordiametiga, 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 menetlusedokumentid, 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 tärkandmetega 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

Maigi Tenisson
Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist
tel 671 2421
maigi.tenisson@sakuvald.ee