

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Saku aleviku Tiigi tn 2a maaüksusel 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 määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- 1.5 Saku Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 19: „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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 esmase eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Saku aleviku Tiigi tn 2a maaüksusel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tiigi tn 2a maaüksusele ehitusõiguse määramine kauplusehoone püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on 11342 Saku-Tõdva teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 5700 m².

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusosalal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku vallas, Saku alevikus.
- 3.2 Planeeritav ala koosneb: Tiigi tn 2a (71801:005:0424, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala: 5582 m²) maaüksusest ja Põllu tn 3 (71801:005:0426, ühiskondlike ehitiste maa 100%), 11342 Saku-Tõdva tee L7 (71801:005:0425, transpordimaa 100%), 11342 Saku-Tõdva tee L8 (71801:005:0427, transpordimaa 100%) ning 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1014, transpordimaa 100%) maaüksuste osadest (vt lisa 2).
- 3.3 Planeeringuala piirneb: Tiigi tn 2 (71801:005:0418), Tiigi tänav (71801:005:0647), Põllu tn 1 (71801:005:1660), Põllu tn 3 (71801:005:0426), 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1014), 11342 Saku-Tõdva tee L8 (71801:005:0427), 11342 Saku-Tõdva tee L7 (71801:005:0425), 11342 Saku-Tõdva tee L6 (71801:005:0419) maaüksustega (vt lisa 2).
- 3.4 Planeeritava ala suurus on ligikaudu 5700 m².

- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on suhteliselt tasane, seal leidub kõrghaljastust. Kinnistul asub amortiseerunud teravilja katsetööde hoone.
- 3.6 Planeeringuala kõrval asuvad kortermajad, Rocco pood, silolabor ning teisel pool 11342 Saku Tõdva teed Saku Läte OÜ. Põhja poole üle Põllu tänava jääb ka üldkasutatava maa krunt. Kinnistu kõrval kulgeb Saku-Tõdva kergliiklustee.
- 3.7 Maaüksusel paikneb ehitisregistri andmetel teravilja katsetööde hoone (ehitisregistri kood 120724530).
- 3.8 Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel põhjustavad kitsendusi: sideehitis ja selle kaitsevöönd, maa-alune vee ja kanalisatsioonisurvetorustik ja selle kaitsevööndid, elektrimaakaabelliin ja selle kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.
- 3.9 Juurdepääs planeeringualale on 11342 Saku-Tõdva teelt.

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 kaubanduskeskuse arendamisel.

Arvestades käesoleva planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui kaubanduskeskuse arendust. Tegemist on üksiku toidukaupluse rajamisega, mis on ühtlasi ka kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga. 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-, kiirus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. 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.
- 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 Kauplusehoone ehitusõiguse kavandamisel tuleb lähtuda, et hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast, igakordse kaalumise alusel kuni 50%.
- 5.8 Haljastatav/looduslikuna säiliv osa on minimaalselt 10% krundi pindalast.
- 5.9 Detailplaneeringuga määrata: krundi 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; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- 5.10 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.
- 5.11 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (kaugküte, elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Vee- ja kanalisatsioonilahendus peab võimaldama kohest liitumist ühistrassidega.
- 5.12 Krundi hoonestusalale peavad mahtuma kõik hooned, sh taarapunkt jms.
- 5.13 Jalgteede kavandamisel luua sujuv liikumine ja mugav ühendus olemasolevate jalg- ja jalgrattateedega, lähtudes eelkõige jalakäija-kergliikleja-ratturi vajadustest. Kaubaautode manööverdusala ei või ristuda jalg- ja jalgrattateedega.
- 5.14 Kavandada kaupluse peasissepääsu ette jalakäijate hajumisala vähemalt 1/10 kauplusehoone suletud brutopinda.
- 5.15 Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
- 5.16 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.17 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus tuleb ette näha, et krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Saku valla jäätmehoolduseekirjale. Planeeringus kaaluda jäätmete liigiti kogumiseks maa-alused süvamahutid. Arvestama peab vähemalt segaolme-, paberi- ja kartongi-, pakendi-, klaasi- ja biojätmete liigiti kogumisega.
- 5.18 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.19 Planeeringu koostamisel lähtuda:
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standard.
- 5.20 Parkimine lahendada omal kinnistul arvestades nii mootorsõidukite kui jalgratate parkimise vajadusega. Parkla liigendada (kõrg)haljastusega, parkimiskohad kavandada hajusalt.
- 5.21 Kavandada rattaparkla standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.3 normatiivi alusel, näha ette vähemalt kahekordne minimaalne parkimiskohtade arv.
- 5.22 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

- 5.23 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.
- 5.24 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. 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 juurdepääsutee 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 ja Transpordiametiga. 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 menetlusdokumendid, 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 Geoveeb: <https://geoveeb.sakuvald.ee/>.
- 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 ruumandmete ja tärgandmetega vastavalt Riigihalduse ministri 18.10.2022 määruse 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 koostasid:

Kristina Suits
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist
tel 671 2424
kristina.suits@sakuvald.ee

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

