

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Juuliku küla Murumäe tee 14 kinnistul

I LÄHTEANDMED

- 1.1. Maidu Pae ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2. Saku aleviku ja lähiala üldplaneering.
- 1.3. Saku Vallavolikogu 18.05.2017 vastuvõetud määrus nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“.
- 1.4. Planeerimisseadus.
- 1.5. Maaüksuse plaan.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Saku Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu, kuur-kasvuhoone ning puurkaev. Murumäe tee 14 kinnistul (katastritunnus 71801:004:0020) soovitakse määrata ehitusõigus, täpsustada ehitusalust pindala ja hoonestusala. Detailplaneering on vaja koostada Murumäe tee 14 kinnistu hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Murumäe tee 14 (katastritunnus 71801:004:0020, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1806 m², kinnistusregistri registriosa nr 477402) kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeritav ala jääb Saku alevikust lääne poole Juuliku külasse ning asub Murumäe põik ning Murumäe tänava vahelisel alal. Planeeritava ala moodustab Murumäe tee 14 kinnistu.
- 3.2. Planeeritava ala suurus on 1806 m² (vt lisa 2).
- 3.3. Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012 otsusega nr 60) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga.
- 3.4. Antud kinnistul kehtib praegusel ajal Saku Vallavalitsuse 08.06.2010.a korraldusega nr 448 kehtestatud Aiandusühistu Murumäe detailplaneering. Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Saku Vallavolikogu 17.01.2002 otsusega nr 7 Murumäe tee 2 detailplaneering, Saku Vallavalitsuse 11.01.2005 korraldusega nr 17 Murumäe tee 12 detailplaneering, Saku Vallavalitsuse 02.06.2009 korraldusega nr 467 Graubergi detailplaneering. Planeeritava ala lähiümbruses on algatatud Saku Vallavolikogu 19.01.2006 otsusega nr 5 Sõerdi detailplaneering.
- 3.5. Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga, kinnistul kasvab nii madalhaljastust kui ka üksikuid suuremaid puid ning viljapuid.
- 3.6. Hooned ja rajatised: Ehitisregistri andmetel asub Murumäe tee 14 kinnistul üksikelamu (ehitisregistri kood 120246312). Samuti asub kinnistul ka kuur-kasvuhoone (ehitisregistri kood 120660534), puurkaev ning abihoone.
- 3.7. Tehnovõrgud: vesi (olemasolev puurkaev PRK0014490, ehitisregistri kood 22065683), elekter (olemasolev liitumiskilp, liitumisleping 27018304), kanalisatsioon (olemasolev kogumismahuti 5 m³), side.

- 3.8. Kitsendused: Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi elektripaigaldise kaitsevöönd, puurkaevu nr PRK0014490 veehaarde sanitaarkaitseala.
- 3.9. Teed ja juurdepääsuteed: Murumäe põik ja Murumäe tänavalt.

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“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu puhul soovitakse olemasoleval elamumaal täpsustada ehitusalust pindala ja hoonestusala. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus VV määruuses toodud tegevuste alla ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine vajalik.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Saku Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile, Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ja EELISE kaardile ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju avaldada võiks. Olemasolevate kitsendustega (vt p 3.8) tuleb planeerimisel arvestada.

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 või 1:1000, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 5.3. Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 - DP leppemärgid, 17.09.2015): <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.
- 5.4. Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 5.5. Detailplaneering tuleb koostada vastavuses Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga.
- 5.6. Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning lähiümbrusesse planeeritavat olukorda.
- 5.7. 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 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.
- 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);
 - konstruktsioonipiirangud (nt palk-, kivihoone vms), tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
 - hoonete välisviimistlus (nt laudis, looduskivi, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud; tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms);
 - krundi piirde (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
 - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 5.10. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate kitsendustega.
- 5.11. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.12. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 5.13. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.14. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 5.15. Detailplaneeringus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.16. 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. Koostöö planeeringu koostamisel: Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada, kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel.
- 6.2. Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Põhja päästkeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus. Planeeringu koostamisse kaasatakse ka planeeritava ala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina kõigis kolmes eksemplaris. Originaalkooskõlastused võtta ühe eksemplari joonistele. Joonistel peavad olema lõplikud originaalkooskõlastused, st kooskõlastajad on kooskõlastanud kehtestatava lahenduse.
- 6.3. Planeeringu koosseisus esitada tugiplaani geodeetilisel plaanil ja väljavõtte Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringut vt <http://sakuvv.kovtp.ee/et/uldplaneering>.

- 6.4. Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 6.5. Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 6.6. Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed, olemasoleva olukorra analüüs ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muu planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 6.7. Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 6.8. Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 6.9. Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele. Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeeri definitsioonile.
- 6.10. Planeering esitada Saku Vallavalitsusele menetlemiseks kahes eksemplaris.
- 6.11. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneeringu joonised ja seletuskiri digitaalselt (joonised .pdf ja .cad failides).
- 6.12. Planeering esitada Saku Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) kolmes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lähteseisukohad koostasid:

Karmen Kase
Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist
tel 671 2441
karmen.kase@sakuvald.ee

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

/allkirjastatud digitaalselt/
Siiri Raagmets
Vallasekretär