



SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Saku

4. oktoober 2016 nr 859

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46 ning Saku Vallavolikogu 14. mai 2009. a määruse nr 5 „Saku valla ehitusmäärus” § 4 punkti 4 alusel.

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Saku Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks Tánassilma küla Labori maaüksusel. Labori maaüksusele soovitakse ehitada üksikelamu ja abihooned. Detailplaneering on vaja koostada Labori maaüksuse ehitusõiguse määramiseks (sealhulgas sihtotstarbe muutmiseks) üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Labori maaüksuse (katastritunnus 71801:001:1760, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 3094 m², kinnistusregistri registriosa nr 11451202) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Tánassilma külas Tánassilma tee läheduses. Planeeritava ala moodustab Labori maaüksus ning selle suurus on 3094 m² (lisa 2).

Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Samuti asub planeeritav ala rohevõrgustiku koridoris. Kuna tegemist on olemasoleva hoonestusalaga, siis ei kavandata antud juhul rohevõrgustikus uusi hoonestusalasid. Detailplaneeringu lahendus peab tagama rohevõrgustiku jätkuva toimimise. Tegemist on Saku valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise 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.

1. Algatada detailplaneering Saku valla Tánassilma küla Labori maaüksusel (katastritunnus 71801:001:1760).
2. Anda detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1) Saku valla Tánassilma küla Labori maaüksusele.

3. Saku Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusest teade ajalehtedes Saku Sõnumid, Eesti Päevaleht ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
4. Saku Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
5. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Saku Vallavalitsus (Teaduse tn 1, Saku alevik).
6. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusega saab tutvuda tööpäevadel Saku Vallavalitsuses ja Saku valla veebilehel <http://www.sakuvald.ee/algatatud-detailplaneeringud>.
7. Korralduse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses ettenähtud tähtajal või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus ettenähtud tähtajal käesoleva korralduse teatavakstegemisest arvates.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.




Siiri Raagmets
Vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Tännasilma küla Labori maaüksusel

I LÄHTEANDMED

- 1.1. MSR OÜ ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2. Saku valla üldplaneering.
- 1.3. Saku valla ehitusmäärus.
- 1.4. Planeerimisseadus.
- 1.5. Maaüksuse plaan.
- 1.6. Omandiõigust tõendavad dokumendid.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Saku Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks Tännasilma küla Labori maaüksusel. Labori maaüksusele soovitakse ehitada üksikelamu ja abihooned. Detailplaneering on vaja koostada Labori maaüksuse ehitusõiguse määramiseks (sealhulgas sihtotstarbe muutmiseks) üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Labori maaüksuse (katastritunnus 71801:001:1760, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 3094 m², kinnistusregistri registriosa nr 11451202) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeritava ala moodustab Labori maaüksus.
- 3.2. Planeeritava ala suurus on ca 3094 m² (vt lisa 2).
- 3.3. Vastavalt Saku valla üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Samuti asub planeeritav ala rohevõrgustiku koridoris.
- 3.4. Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Saku Vallavolikogu 17. augusti 2006. a otsusega nr 70 Marko ja Daneli kinnistute detailplaneering, Saku Vallavalitsuse 17. juuni 2008. a korraldusega nr 644 Marko kinnistu detailplaneering ning on algatatud Saku Vallavalitsuse 23. septembri 2003. a korraldusega nr 1031 Runstiku kinnistu detailplaneering, Saku Vallavalitsuse 27. oktoobri 2015. a korraldusega nr 897 Toomanurga maaüksuse detailplaneering
- 3.5. Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga ning madalhaljastusega.
- 3.6. Hooned ja rajatised: Ehitisregistri andmetel asuvad Labori maaüksusel kuur ja küün.
- 3.7. Kitsendused: Maa-ameti andmetel asuvad planeeritaval alal elektripaigaldiste kaitsevööndid.
- 3.8. Teed ja juurdepääsuteed: Avalikult kasutatavalt Tännasilma teelt eratee, mis eelnevalt läbib Tooma (katastritunnus 71801:001:1295) maaüksust.

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 ainult ühte üksikelamut koos sinna juurde kuuluvate abihoonetega. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. Lähtudes eeltoodust ei kuulu planeeritav tegevus VV määramises 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 3.7) tuleb planeerimisel arvestada. Labori kinnistu asub ka rohevõrgustikus, millele eeldatavalt olulist negatiivset mõju ei kaasne, sest detailplaneeringu lahendus peab tagama rohevõrgustiku jätkuva toimimise (vt p 5.8).

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) 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. Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Keskkonnanägemustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERING

- 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 Siseministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust: https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf
- 5.4. Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 5.5. Detailplaneering peab vastama Saku valla üldplaneeringu põhilahendusele.
- 5.6. Kaaluda eraldi transpordimaa krundi moodustamist Labori maaüksust läbivale teele.
- 5.7. Detailplaneeringuga määrata: krundi hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast, katuseharja 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. Labori maaüksus asub rohevõrgustiku koridoris. Rohevõrgustiku koridoris tuleb üldjuhul säilitada looduslike alade osatähtsus vähemalt 90%. Kuna olemasolevate hoonete ehitisealused pindalad moodustavad juba rohkem kui 10% Labori maaüksuse pindalast, siis antud nõuet täita

ei saa. Et säilitada rohevõrgustiku toimimine ei tohi detailplaneeringuga ette näha suuremat maaüksuse täisehitusprotsenti kui see planeeringu algatamise ajal on.

- 5.9. 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 (freespalk-, kivihoone vms), tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
 - hoonete välisviimistlus (nt freespalk, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud; tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms);
 - krundi piirded (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.
- 5.10. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Tehnovõrkude lahendust peab võimaldama liitumist üldtrassidega.
- 5.11. Lahendada tuletõrjaveega 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.

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 päästekeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus. Planeeringu koostamisse kaasatakse ka planeeritava ala naaberkinnisasjade 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 tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. 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 nii paber kandjal kui ka digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis).
 - 6.9. Enne tehnoorkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.
 - 6.10. Planeering esitada Saku Vallavalitsusele menetlemiseks kahes eksemplaris.
 - 6.11. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri digitaalselt.
 - 6.12. Planeering esitada Saku Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) kolmes eksemplaris paber kandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lähteseisukohad koostasid:

Priit Alekask

Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

tel 671 2441

priit.alekask@sakuvald.ee

Maigi Tenisson

Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

tel 671 2421

maigi.tenisson@sakuvald.ee



Siiri Raagmets
Vallasekretär