



SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Saku

29. november 2016 nr 1010

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5 ning Saku Vallavolikogu 14. mai 2009. a määruse nr 5 „Saku valla ehitusmäärus” § 4 punkti 4 alusel.

Detailplaneeringust huvitatud isikud on esitanud Saku Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks Metsanurme küla Sihiaäre tee 2 maaüksusel. Antud maaüksus soovitakse jaotada kaheks elamumaa krundiks ning ehitada, lisaks olemasolevatele hoonetele, üksikelamu ja abihooned. Detailplaneering on vaja koostada Sihiaäre tee 2 maaüksuse kaheks elamumaa krundiks jaotamiseks, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramiseks, lisaks olemasolevatele hoonetele, üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sihiaäre tee 2 maaüksuse (katastritunnus 71801:006:0912, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5363 m², kinnistusregistri registrios nr 10883302) kaheks elamumaa krundiks jaotamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine, lisaks olemasolevatele hoonetele, üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Metsanurme külas Kasemetsa-Kiisa tee ja Sihiaäre tee vahelisel alal. Planeeritava ala moodustab Sihiaäre tee 2 maaüksus ning osa Sihiaäre tee maaüksusest (katastritunnus 71801:006:0918. Planeeritava ala suurus on ca 6300 m² (lisa 2).

Käesoleval ajal kehtib Sihiaäre tee 2 maaüksusel Saku Vallavalitsuse 8. septembri 2009. a korraldusega nr 726 kehtestatud Sihiaäre tee 2 kinnistu detailplaneering.

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. 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 Metsanurme küla Sihiaäre tee 2 maaüksusel (katastritunnus 71801:006:0912).

2. Anda detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1) Saku valla Metsanurme küla Siihääre tee 2 maaüksusele.
3. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Saku Vallavalitsus (Harjumaa, Saku vald, Saku alevik, Teaduse 1).
4. Saku Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusest teade ajalehtedes Saku Sõnumid, Eesti Päevaleht ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
5. Saku Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
6. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusega saab tutvuda tööpäevadel Saku Vallavalitsuses ja Saku valla veebilehel <http://www.sakuvald.ee/algatatud-detailplaneeringud>.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Tiit Vahenõmm
Vallavanem



Siiri Raagmets
Vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Metsanurme küla Sihiääre tee 2 maaüksusel

I LÄHTEANDMED

- 1.1. Lauri Matzeni (Matzen), Lilian Pipra (Pipar) 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 isikud on esitanud Saku Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks Metsanurme küla Sihiääre tee 2 maaüksusel. Antud maaüksus soovitakse jaotada kaheks elamumaa krundiks ning ehitada, lisaks olemasolevatele hoonetele, üksikelamu ja abihooned. Detailplaneering on vaja koostada Sihiääre tee 2 maaüksuse kaheks elamumaa krundiks jaotamiseks, hoonestusalade ja ehitusõigustee määramiseks, lisaks olemasolevatele hoonetele, üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on Sihiääre tee 2 maaüksuse (katastritunnus 71801:006:0912, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5363 m², kinnistusregistri registriosa nr 10883302) kaheks elamumaa krundiks jaotamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine, lisaks olemasolevatele hoonetele, üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeritava ala moodustavad Sihiääre tee 2 maaüksus ning osa Sihiääre tee maaüksusest (katastritunnus 71801:006:0918).
- 3.2. Planeeritava ala suurus on ca 6300 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.
- 3.4. Planeeritava alal on kehtestatud Saku Vallavalitsuse 8. septembri 2009. a korraldusega nr 726 Sihiääre tee 2 kinnistu detailplaneering. Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Saku Vallavolikogu 17. augusti 2006. a otsusega nr 70 Marko ja Daneli kinnistute detailplaneering, Saku Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a otsusega nr 119 Leesi kinnistu II maaüksuse detailplaneering.
- 3.5. Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga ning osalise kõrghaljastusega.
- 3.6. Hooned ja rajatised: Ehitisregistri andmetel asuvad Sihiääre tee 2 maaüksusel elamu, abihoone, puurkaev-pumbamaja ning seda läbib ka Sihiääre tee veetorustik.
- 3.7. Tehnovõrgud: Olemasolev puurkaev, kogumismahuti, elektriühendus.
- 3.8. Kitsendused: Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi puurkaevude PRK0030315 ja PRK0030760 veehaarete sanitaarkaitsealad, elektripaigaldise kaitsevöönd ja 11241 Kasemetsa-Kiisa tee kaitsevöönd.
- 3.9. Teed ja juurdepääsuteed: Avalikult kasutatavalt 11241 Kasemetsa-Kiisa teelt läbi Sihiääre tee (eratee).

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju hindamissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõju 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 lisaks olemasolevale elamule ja abihoonete juurde ainult ühte üksikelaamut 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 määru-ses 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 (üksikelaamu 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. 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 möödu-s 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.p
df](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. 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, hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad, hoonete korruselisus ja maksimaalne kõrgus maapinnast, paiknemise suund); ehitiste olulisemad

arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, 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; toonprintsiihid - 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.

5.9. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Ajutiselt näha ette veevarustus olemasolevast puurkaevust PRK0030760. Tehnovõrkude lahendust peab võimaldama liitumist üldtrassidega (ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside valmimisel on kohustus nendega liituda).

5.10. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

5.11. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

5.12. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

5.13. Moodustatavatele elamumaa kruntidele kavandada juurdepääsud Sihiääre teelt.

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, Maanteeametiga, Terviseametiga. 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 väljavõte 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 allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 6.9. Enne tehnovõrkude 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 paberkandjal 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

Saku vald
Metsanurme küla
Sihhääre tee 2 maaüksuse
planeeringuala skeem



Tingmärgid

- maaüksuse piir
- planeeringuala piir


Siiri Raagmets
Vallasekretär

Koostas: Priit Alekask, planeeringuspetsialist