

SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Detailplaneeringu koostamise algatamine,
lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saku

17. november 2016 nr 140

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5, § 142 lõike 1 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 2 punktide 10, 16 ja 22, § 6 lõigete 3 ja 4, § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4, § 33 lõigete 3, 4, 5, 6 § 35 lõigete 5 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 8, § 15 punkti 9 ja § 16 punkti 1 ning Saku valla ehitusmääruse § 3 punktide 3 ja 6 alusel.

Saku Vallavalitsusele on esitatud detailplaneeringu algatamise avaldus ning eskiisilahendus detailplaneeringu algatamiseks Saku valla Tammemäe küla Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21 kinnistu osal. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada Tammemäe tankla kinnistut ning määrata tingimused tankla laiendamiseks (sealhulgas pesula ja parkla rajamiseks). Detailplaneering on vaja koostada Saku valla üldplaneeringus planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammemäe tankla kinnistu (katastritunnus 71801:001:0320, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1716 m², kinnistusregistri registriora nr 243702) ja Viimsi metskond 21 kinnistu (katastritunnus 71801:001:1146, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14,03 ha, kinnistusregistri registriora nr 14558402) osa hoonestusala määramine ja ehitusõiguse määramine tankla, kaupluse, pesula ja parkla ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Tammemäe külas Tallinn-Saku-Laagri tee (11340) ja Saku liiklussõlme (1117) vahelisel alal. Planeeritava ala moodustavad Tammemäe tankla kinnistu, osa Viimsi metskond 21 kinnistust, osa Tallinn-Saku-Laagri tee maaüksusest (katastritunnus 71801:005:0411) ja osa Saku liiklussõlme maaüksusest (katastritunnus 71801:001:1217). Planeeritava ala suurus on ca 12 000 m² (vt lisa 3).

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a otsusega nr 60, edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub planeeritav ala hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ja osaliselt metsamaa.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringus planeeritaval alal osaliselt määratud metsamaa maakasutuse juhtotstarvet kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa juhtotstarbeks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut, kui kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Üldplaneeringu seletuskirja p. 15.2 järgi on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Üldplaneeringu muutmine eelnevalt märgitud punktide osas on põhjendatud, kuna detailplaneeringuga kavandatakse muuhulgas ka parkla rasketranspordi jaoks. Selline parkla on antud piirkonda üldplaneeringuga ette nähtud. Detailplaneeringuga kavandatu valmimine aitab kaasa üldplaneeringu realiseerumisele ning vähendab Saku alevikus parkivate ja seeläbi üldist liiklust häirivate ning õhku saastavate veokite arvu.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktide 10 (infrastruktuuri ehitamine või kasutamine), 16 (ohtliku kemikaali, sealjuures kütuse ladustamine) ja 22 (muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224: „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 8, § 15 punkti 9 ja § 16 punkti 1 alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Eelpool nimetatud määruse § 12 (kütuse ja keemiatoodete ladustamine) täpsustuse alla planeeritav tegevus ei mahu, sest ladustavate keemiatoodete mahud jäävad allapoole vastavaid kaalutulusmäärasid.

Lähtudes KeHJS § 6 lõikest 3, peab otsustaja (st Saku Vallavolikogu) andma eelhinnangu. Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust (vt lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Saku Vallavalitsus esitas oma 13. septembri 2016. a kirjaga nr 7-1/16/124-1 Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on oma 13. oktoobri 2016. a kirjas nr 6-5/16/254-2 seisukohal, lähtudes teadaolevast informatsioonist, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Saku Vallavalitsus esitas oma 5. septembri 2016. a kirjadega 7-1/16/117-1 kuni -6 vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1, § 142 lõikele 2 ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute esitamiseks. Esitatud ettepanekutega tuleb detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada.

1. Algatada Saku valla Tammemäe küla Tammemäe tankla kinnistu (katastritunnus 71801:001:0320) ja Viimsi metskond 21 kinnistu (katastritunnus 71801:001:1146) osa detailplaneering.
2. Anda lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (lisa 1) Saku valla Tammemäe küla Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21 kinnistu osa detailplaneeringule.

3. Jätta algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu põhjal eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
4. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Saku Vallavolikogu (Teaduse tn 1, Saku alevik). Koostamise korraldaja on Saku Vallavalitsus (Teaduse tn 1, Saku alevik). Detailplaneeringu koostaja on Arhitekt Tarbe OÜ (Kalasadama 2, Tallinn).
5. Saku Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teade ajalehtedes Saku Sõnumid ja Eesti Päevaleht, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikes 6 sätestatud korras.
6. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööpäevadel Saku Vallavalitsuses ja Saku valla veebilehel <http://www.sakuvald.ee/algatatud-detailplaneeringud>.
7. Otsuse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses ettenähtud tähtajal või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus ettenähtud tähtajal käesoleva otsuse teatavakstegemisest arvates.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Tanel Ots
Vallavolikogu esimees



**LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

Harju maakonnas Saku vallas Tammemäe külas Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21
kinnistu osal

1. LÄHTEANDMED

- 1.1. AS Alexela Oil, Arhitekt Tarbe OÜ ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkulepe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2. AS Alexela Oil ja Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.
- 1.3. Saku aleviku ja lähiala üldplaneering.
- 1.4. Saku valla ehitusmäärus.
- 1.5. Planeerimisseadus.
- 1.6. Maaüksuse plaan.
- 1.7. Omandiõigust tõendavad dokumendid.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Saku Vallavalitsusele on esitatud detailplaneeringu algatamise avaldus ning eskiisilahendus detailplaneeringu algatamiseks Saku valla Tammemäe küla Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21 kinnistu osal Detailplaneeringuga soovitakse suurendada Tammemäe tankla kinnistut ning määrata tingimused tankla laiendamiseks (sealhulgas pesula ja parkla rajamiseks). Detailplaneering on vaja koostada Saku valla üldplaneeringus planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21 kinnistu osa hoonestusala määramine ja ehitusõiguse määramine tankla, kaupluse, pesula ja parkla ehitamiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Tammemäe tankla kinnistu andmed: katastritunnus 71801:001:0320, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1716 m², kinnistusregistri registriosa nr 243702.
Viimsi metskond 21 kinnistu andmed: katastritunnus 71801:001:1146, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14,03 ha, kinnistusregistri registriosa nr 14558402.
- 3.2. Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a otsusega nr 60; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ja osaliselt metsamaa.
- 3.3. Olemasolevad ehitised: Tammemäe tankla kinnistul asub müügipaviljon (ehr kood 116019890) ja varikatus (ehr kood 220405812).
- 3.4. Planeeritava ala lähiumbruses on algatatud Saku Vallavolikogu 16. juuni 2005. a otsusega nr 61 Tammemäe 2 kinnistu detailplaneering ja Saku vallavolikogu 8. juuni 2006. a otsusega nr 61 Sireli kinnistu detailplaneering.
- 3.5. Planeeritav ala asub Tammemäe külas Tallinn-Saku-Laagri tee (11340) ja Saku liiklussõlme (1117) vahelisel alal Planeeritava ala moodustavad Tammemäe tankla kinnistu, osa Viimsi metskond 21 kinnistust, osa Tallinn-Saku-Laagri tee maaüksusest (katastritunnus

71801:005:0411) ja osa Saku liiklussõlme maaüksusest (katastritunnus 71801:001:1217). Planeeritava ala suurus on ca 12 000 m² (vt lisa 3).

- 3.6. Planeeringuala iseloomustus: üldjoontes tasase reljeefiga ning madalhaljastusega.
- 3.7. Tehnovarustus: vesi, kanalisatsioon, elekter, side.
- 3.8. Vastavalt Maa-ameti kitsenduste rakendusele on planeeritaval maa-alal järgmised kitsendused: Puurkaevude (PRK0000210, PRK0005143, PRK0018557) sanitaarkaitsealad, Tallinn-Saku-Laagri tee (11340) kaitsevöönd, Saku liiklussõlme (1117) kaitsevöönd, maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (TAMMEMÄE, ÜP-163), sideehitiste kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, riigikaitselise ehitise piiranguvöönd.
- 3.9. Teed ja juurdepääsuteed: Tallinn-Saku-Laagri teelt (11340) ja Saku liiklussõlmest (1117).

4. NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1. Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 4.2. 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.
- 4.3. Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Siseministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust: https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf.
- 4.4. Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 4.5. Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringus planeeritaval alal osaliselt määratud metsamaa maakasutuse juhtotstarvet kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa juhtotstarbeks. Detailplaneeringus esitada Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu muutmise põhjendus ja vastav joonis.
- 4.6. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.7. Detailplaneeringuga määrata: krundi hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast, katuseharja 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.
- 4.8. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 4.8.1. Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoonete paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
 - 4.8.2. Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
 - 4.8.3. Konstruksioonipiirangud (kivihoone vms), tulepüsivus jmr; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
 - 4.8.4. Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
 - 4.8.5. Krundi piirde (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
 - 4.8.6. Detailplaneeringuga lahendada parkimine.
- 4.9. Näidata tuletõrje veevõtukohtad.

- 4.10. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Tehnovõrkude lahendus peab ette nägema kohest võimalust ühistrassidega liitumiseks.
- 4.11. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.12. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.13. Saku Vallavalitsus esitas oma 5. septembri 2016. a kirjadega 7-1/16/117-1 kuni -6 vastavalt planeerimiseseaduse § 81 lõikele 1, § 142 lõikele 2 ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute esitamiseks. Esitatud ettepanekutega arvestada detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.
- 4.14. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.15. Detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5. NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1. Koostöö planeeringu koostamisel: Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja teede omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab 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.
- 5.2. Planeering kooskõlastatakse Kaitseministeeriumiga, Maanteeametiga, Põllumajandusametiga, Terviseametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega ja Riigimetsa Majandamise Keskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus. Kooskõlastused esitada koondtabelina kõigis kolmes eksemplaris. Originaalkooskõlastused võtta ühe eksemplari joonistele. Joonistel peavad olema lõplikud originaalkooskõlastused, st kooskõlastajad on kooskõlastanud kehtestatava lahenduse.
- 5.3. Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte valla ning aleviku ja lähiala üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <http://sakuvv.kovtp.ee/et/uldplaneering>.
- 5.4. Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.5. Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.6. 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).
- 5.7. Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 5.8. Esitada Saku Vallavalitsusele planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne nii paberkandjal kui ka digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis).
- 5.9. Enne tehnovõrkude ning teede omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele.
- 5.10. Planeering esitada Saku Vallavalitsusele menetlemiseks kahes eksemplaris.
- 5.11. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri digitaalselt.

5.12. Planeering esitada Saku Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) kolmes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

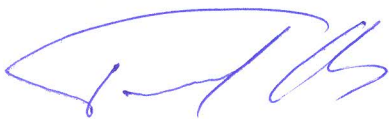
Lähteseisukohad koostas:

Priit Alekask

Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

tel 671 2441

priit.alekask@sakuvald.ee



Tanel Ots

Vallavolikogu esimees

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

1. Planeeritava ala andmed

AADRESS Harju maakond, Saku vald, Tammemäe küla, Tammemäe tankla
Harju maakond, Saku vald, Tammemäe küla, Viimsi metskond
21

Katastritunnus: 71801:001:0320
71801:001:1146

Sihtotstarbed: 100% ärimaa
100% maatulundusmaa

Planeeringuga haaratud ala: ca 12 000 m²

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21 kinnistu osa hoonestusala määramine ja ehitusõiguse määramine tankla, kaupluse, pesula ning parkla ehitamiseks.

Detailplaneeringuga soovitakse suurendada Tammemäe tankla kinnistut ning määrata tingimused tankla laiendamiseks (sealhulgas kaupluse, pesula ja parkla rajamiseks). Detailplaneering on vaja koostada Saku valla üldplaneeringus planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks.

3. Planeeritava ala üldinformatsioon, tegevuse kirjeldus ja iseloom

Igasugune ehitustegevus mõjutab erineval määral olemasolevat olukorda. Oluline on välja selgitada, kas mõju võib eeldatavalt olla olulise tähtsusega. Planeeringuga haaratud maa-ala on ligikaudu 12 000 m² suurune. Planeeritava ala moodustavad Tammemäe tankla kinnistu, osa Viimsi metskond 21 kinnistust, osa Tallinn-Saku-Laagri tee maaüksusest ja osa Saku liiklussõlme maaüksusest.

Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a otsusega nr 60, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning osaliselt metsamaa.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringus planeeritaval alal osaliselt määratud metsamaa maakasutuse juhtotstarvet kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa juhtotstarbeks. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut,

kui kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Üldplaneeringu seletuskirja p. 15.2 järgi on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Üldplaneeringu muutmise eelnevalt märgitud punktide osas on põhjendatud, kuna detailplaneeringuga kavandatakse muuhulgas parklat rasketranspordi jaoks. Taoline parkla on antud piirkonda üldplaneeringuga ette nähtud. Detailplaneeringuga kavandatu aitab kaasa üldplaneeringu realiseerumisele ning vähendab Saku alevikus parkivate ja seeläbi üldist liiklust häirivate ning õhku saastavate veokite arvu.

Planeeritakse tankla laiendust. Meile teadaolevalt soovitakse rajada kaks 60 m³ suurust maa-alust kütusemahuti ja üks 10 m³ suurune maa-alune gaasimahuti. Oma iseloomult hakkab antud objekt kuuluma kemikaaliseaduse tähenduses ohtlikuks ettevõtteks ja C kategooriasse (ehk siis kõige leebemasse kategooriasse).

Planeeringuala on üldiselt tasase reljeefiga ning madalhaljastusega. Ehitisregistri andmetel asub Tammemäe tankla kinnistul müügipaviljon ja varikatus. Praegugi on seal tegemist toimiva väikese tanklaga. Tehnovarustusest on olemas vesi, kanalisatsioon, elekter ja side. Juurdepääs alale on Tallinn-Saku-Laagri teelt ja Saku liiklussõlmest.

4. Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom ja sisu

Koostatakse detailplaneering, mis sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu planeerimisseaduse kohane üldine eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. See on ka lähiaastate ehitustegevuse alus. Piisava avaliku huvi korral on võimalik üldplaneeringut muutava detailplaneeringu koostamine nagu antud juhul toimubki. Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Käesoleval juhul saab antud detailplaneering edaspidi Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21 kinnistu osa ehitusprojekti aluseks.

Kuna tegemist on kahe maaüksuse piires tehtava detailplaneeringuga, siis ei ole võimalik luua otseseid olulisi seoseid Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega, sest tegemist on väga erineval tasemel olevate õigusaktidega. Planeeritavate maaüksuste detailplaneering ei mõjuta eeldatavalt Euroopa Liidu õigusaktidega seonduvat, sest planeeritava tegevuse mõju on niivõrd minimaalne.

Koostatav detailplaneering peab vastama kõikidele asjakohastele seadustele ja muudele õigusaktidele. Samuti peab planeeritav tegevus olema kooskõlas lisaks Saku valla üldplaneeringule veel selliste põhiliste strateegiliste dokumentidega nagu näiteks Saku valla arengukava 2012-2025, Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2026 ja Saku valla jäätmekava 2013-2017. Kõiki nõudeid täites, tagatakse planeeringuga hästi toimiv ümbruskonda sobiv ja keskkonda võimalikult säästev lahendus.

5. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatavalt mõjutatav ala

Planeeritavat ala piirneb põhjast ja läänest RMK metsamaa. Lõunapool asub elamumaa koos kortermajaga ja idas Tallinn-Saku-Laagri maantee. Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud ja seal toimub AS Alexela Oil tankla ja müügipaviljoni tegevus. Praegused keemiatoodete

mahud jäävad tankla puhul nii väikeseks, et antud objekt ei kvalifitseeru kemikaaliseaduse tähenduses ohtlikuks ettevõtteks.

Planeeritava ala lähiümbruses on algatatud Saku Vallavolikogu 16. juuni 2005. a otsusega nr 61 Tammemäe 2 kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks on maa sihtotstarbe osaline muutmine ja ehitusõiguse määramine (elamu ja tootmishoone tarbeks). Saku Vallavolikogu 8. juuni 2006. a otsusega nr 61 on algatatud ka Sireli kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks on samuti maa sihtotstarbe osaline muutmine ja ehitusõiguse määramine (elamu tarbeks). Tegemist on pikka aega tagasi algatatud detailplaneeringutega, milledega ei ole arendaja poolt edasi mindud ja seega ei ole selget lahendust välja töötatud. Seega nende planeeringutega detailselt arvestada ei saa.

Planeeringuala lähedusse jäävad elamud (sh korterelamu). Lähim elamu jääb ca 50 m kaugusele. Olemasolev naabermaade kasutamine ei mõjuta eeldatavalt planeeritavat tegevust, sest ohtlikku tegevust naabruses ei asu. Küll aga peab planeeritav tegevus ise arvestama elamute lähedusega. Detailplaneeringu tegevus ei avalda eeldatavalt olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Kõige häirivamaks võib osutuda kütuselõhna eraldumine tankimise ja laadimise ajal. Lisaks on oht plahvatuseks. Neid mõjusid saab töökorraldusega minimaliseerida. Kokkuvõtvalt võib eeldada, et kavandatav tegevus sobib lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale alale täiendavalt olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, randade ja pinnavormide aladesse kuuluvat ala. Planeeritava tegevusega ei teki olulist keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest planeeritav ala ei asu Natura 2000 alal või selle vahetus läheduses. Samuti puuduvad piirkonnas maardlad. Kuna ala ei jää rohevõrgustikku või selle vahetuslähedusse, siis rohevõrgustikule negatiivset mõju ei avaldata. Loodus- ja muinsuskaitsealuseid objekte ja liike EELISE ning Maa-ameti kaartide alusel seal piirkonnas ei asu.

Maa-ameti andmetel ulatub planeeritavale alale puurkaevude (PRK0000210, PRK0005143 ja PRK0018557) 50 m suurused veehaarde sanitaarkaitsealad, milledega tuleb planeerimisel arvestada ja millede sanitaarkaitsealasid tuleb vajadusel ning võimalusel täpsustada/vähendada. Veehaarde sanitaarkaitsealadel on majandustegevus keelatud (v.a veeseaduse § 28¹ lõikes 1 nimetatud erandid). Seega põhjavee seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu (st. säiliks rohumaa). Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakatttega alad kavandada väljapoole puurkaevu sanitaarkaitseala.

Planeeritavale alale jääb ka Tallinn-Saku-Laagri tee (11340) kaitsevöönd, Saku liiklussõlme (1117) kaitsevöönd, maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (TAMMEMÄE, ÜP-163), sideehitiste kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja riigikaitse ehitise piiranguvöönd. Kõiki piiranguid tuleb planeerimisel arvesse võtta.

Muid kitsendusi (vt joonis) Maa-ameti andmetel ei esine.

välisõhku) ja § 16 punkti 1 (muu tegevus) alusel.

Olemasolevate andmete põhjal ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet.

Kumulatiivset ja piiriülest mõju teadaolevalt ei esine.

Kavandatava tegevusega võib kaasneda avariilukordasid. Detailplaneeringu ala ei jää ühegi naabruses asuva ohtliku ettevõtte ohuala sisse. Küll aga muutub planeeritava tegevusega rajatav objekt ise ohtlikuks ettevõtteks. Seega tuleb planeerimisel arvestada vajalike edasiste ohutustoimingutega.

6. Keskkonnaameti seisukoht

Keskkonnaamet on oma 13.10.2016. a kirjaga nr 6-5/16/254-2 seisukohal, lähtudes teadaolevast informatsioonist, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Kokkuvõte

Lähtudes eelpool välja toodust ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

Eelhinnangu koostas:

Maigi Tenisson

Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

tel 6712 421

maigi.tenisson@sakuvald.ee



Tanel Ots

Vallavolikogu esimees

**Saku valla
Tammemäe küla
Tammemäe tankla kinnistu ja Viimsi metskond 21 kinnistu osa
planeeringuala skeem**



Tingmärgid

— maaüksuse piir

— planeeringuala piir

Tanel Ots
Vallavolikogu esimees

Koostas: Priit Alekask, planeeringuspetsialist