



SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Saku

3. mai 2016 nr 391

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 128 lõigete 1, 5, 6, 7 ja 8, 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 Üksnurme küla Metsise maaüksusel. Huvitatud isik soovib jaotada Metsise maaüksuse kaheks elamumaa krundiks ning rajada, lisaks olemasolevatele hoonetele, ühe üksikelamu ja abihooned. Detailplaneering on vaja koostada Metsise maaüksuse jaotamiseks, hoonestusala ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Metsise maaüksuse (katastritunnus 71801:003:0930, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5271 m², kinnistu nimi Metsise, kinnistusregistri registriosa nr 2195202) kruntideks jaotamine, hoonestusala ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Üksnurme külas Vahtramäe tee ääres. Planeeritava ala moodustavad Metsise maaüksus, osa Haavasalu tee lõik maaüksusest (katastritunnus 71801:003:0815) ja osa Haavasalu tee 1 maaüksusest (katastritunnus 71801:003:0796). Planeeritava ala suurus on ca 5400 m² (vt lisa 2).

Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a otsusega nr 60) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Tegemist on Saku aleviku ja lähiala 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 Üksnurme küla Metsise maaüksusel (katastritunnus 71801:003:0930).

2. Anda detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1) Saku valla Üksnurme küla Metsise 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. 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.

Tiit Vahenõmm
Vallavanem



Ülo Lohk
Jurist
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Üksnurme küla Metsise maaüksusel

I LÄHTEANDMED

- 1.1. Kalmer Kallasmaa ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2. Saku aleviku ja lähiala 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 Üksnurme küla Metsise maaüksusel. Huvitatud isik soovib jaotada Metsise maaüksuse kaheks elamumaa krundiks ning rajada, lisaks olemasolevatele hoonetele, ühe üksikelamu ja abihooned. Detailplaneering on vaja koostada Metsise maaüksuse jaotamiseks, hoonestusala ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Metsise maaüksuse (katastritunnus 71801:003:0930, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5271 m², kinnistu nimi Metsise, kinnistusregistri registriosa nr 2195202) kruntideks jaotamine, hoonestusala ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeritava ala moodustavad Metsise maaüksus, osa Haavasalu tee lõik maaüksusest (katastritunnus 71801:003:0815) ja osa Haavasalu tee 1 maaüksusest (katastritunnus 71801:003:0796).
- 3.2. Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a otsusega nr 60) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa
- 3.3. Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Saku Vallavolikogu 12. aprilli 2001. a otsusega nr 25 Kõrtsiaugu kinnistu detailplaneering; Saku Vallavolikogu 10. oktoobri 2002. a otsusega nr 69 Kädri kinnistu detailplaneering; Saku Vallavalitsuse 3. augusti 2004. a korraldusega nr 939 Rebasemäe kinnistu detailplaneering; Saku Vallavolikogu 13. aprilli 2006. a otsusega nr 47 Loo, Haavasalu ning Uue-Lukussepa maatükk II esimese osa detailplaneering ning Saku Vallavalitsuse 24. aprilli 2012. a korraldusega nr 386 Loo, Haavasalu ning Uue-Lukussepa maatükk II teise osa detailplaneering. Lisaks on planeeritava ala lähiümbruses algatatud Saku Vallavalitsuse 4. jaanuari 2005. a korraldusega nr 10 aiandusühistu Vahtramäe detailplaneering ja Saku Vallavalitsuse 7. aprilli 2015. a korraldusega nr 300 Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneering.
- 3.4. Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga ning osaliselt kõrghaljastatud.
- 3.5. Planeeritava ala suurus on ca 5400 m² (vt lisa 2).
- 3.6. Hooned ja rajatised: Ehitisregistri andmetel asuvad Metsise maaüksusel väikeelamu, puurkaev, külmaveetorustik. Maaüksust läbivad ka Loo elamukvartali elektriliin, Saku Keskuse-Põllu-

Tiigi, Kingu ja Vahtramäe piirkonna ühisvee ja –ühiskanalisatsiooni torud ja Haavasalu tee. Detailplaneeringu algatamise ajal asuvad maaüksusel ka ebaseaduslikud abihooned.

- 3.7. Kitsendused: Maa-ameti andmetel asuvad planeeritaval alal järgmised kitsendused: puurkaevude (PRK0017214 ja PRK0018099) sanitaarkaitsealad, elektripaigaldise kaitsevöönd.
- 3.8. Teed ja juurdepääsuteed: Haavasalu tee, Vahtramäe tee.

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 rajatakse alale lisaks ühele olemasolevale üksikelamule veel üks üksikelamu ja juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat Haavasalu teed. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei kavandata tegevust, mida saaks käsitleda kui elurajooni arendust. 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, 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. Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute 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 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 määrdus 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 aleviku ja lähiala üldplaneeringus toodud tingimustele.

- 5.6. Detailplaneeringuga kavandada eraldi transpordimaa krunt maaüksuse lõunapoolsele osale kavandatava kergliiklustee tarbeks.
- 5.7. Juurdepääsutee planeeritava uuele elamumaa krundile kavandada lähipiirkonna liiklusohutust arvestades Haavasalu teelt.
- 5.8. Soovitud hoonestusalade määramiseks on vajalik puurkaevude omanikel või nende poolt volitatud isikutel taotleda Keskkonnaametilt puurkaevude sanitaarkaitsealade vähendamist/täpsustamist.
- 5.9. 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 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.
- 5.10. 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);
 - 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.
- 5.11. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus. Tehnovõrkude lahendust peab võimaldama liitumist üldtrassidega.
- 5.12. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.13. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 5.14. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.15. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 5.16. 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 päästeskusega. 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 nii paberkandjal kui ka digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis).
- 6.9. Enne tehnovõrkude ning teede 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



Ülo Lohk

Jurist

vallasekretäri ülesannetes

Saku vald
Üksnurme küla
Metsise maaüksuse
planeeringuala skeem



Tingmärgid

- maaüksuse piir
- planeeringuala piir


Ülo Lohk
Jurist
vallasekretäri ülesannetes

Koostas: Priit Alekask, planeeringuspetsialist