



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

15. veebruar 2023 nr 147

### **Alliku külas Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Kopli (72601:001:0839, suurusega 57291 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

#### *II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord*

Kopli kinnistu asub Alliku külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb lõunapoolt Võsa IIIa, Kuldala I; Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde; Klaokse 12, 13, 14 ning Saueaugu IV detailplaneeringutega elamurajoonide väljaarendamiseks. Planeeringualast läänepool on algatatud Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneering elamurajooni väljaarendamiseks. Põhja- ja idapoolt piirneb planeeritav ala maatulundusmaadega. Kopli kinnistu on hoonestamata.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kopli kinnistu kahekümneks üksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahekümne üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja kolm sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) katastriüksust.

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning valdavalt pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal. Planeeringuala idapoolne ots jääb kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alale, kuhu elamumaad ei planeerita. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk). Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.

## *VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine*

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Saue Vallavalitsus leiab, et Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu korral ei ole tarvis algatada KSH-d, sest nimetatud planeeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kahekümne üksikelamu sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskooormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2<sup>1</sup>, § 139 lõike 2, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2 ja § 72 lõike 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktid 10 ja 22, lõige 4, § 33 lõike 2 punkti 4 ja lõiked 3-6, § 35 lõiked 3 ja 5-6, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>" § 13 punkti 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punktid 1 ja 2, § 5 punktid 1, 8-10, peatükk 2<sup>1</sup>, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 6. veebruar 2023. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/3/2023) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Kopli kinnistu omaniku esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Kopli (72601:001:0839) kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:

- 2.1 Üksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
- 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
- 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- 2.4 veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
- 2.6 projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa katastriüksustel asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja siseteed (katendi laius vähemalt 4,6 m) ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) kergliiklusteed (katendi laius vähemalt 2,5 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega;
- 2.7 moodustada sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) katastriüksused ning anda need tasuta üle vallale;
- 2.8 arendajal tuleb rajada oma kuludega laste mänguväljak minimaalse kogumaksumusega 30 000 eurot;
- 2.9 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.10 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 14 päeva jooksul korralduse jõustumisest teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel.
6. Saue Vallavalitsusel on õigus lõpetada algatatud detailplaneeringu menetlus ning tunnistada kehtetuks käesolev korraldus, kui hiljemalt kahe aasta jooksul alates korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalikku dokumentatsiooni.
7. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga (planeeringu vastuvõtmine või kehtestamine).
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar  
vallasekretär