



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

08. märts 2023 nr 233

Hüüru külas Altmäe tee 7, Volle kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strategilise hindamise mitteamalgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Altmäe tee 7 (72701:001:0818, suurusega 3852 m², elamumaa 100%) ja Volle (72701:001:0819, suurusega 2453 m², üldkasutatav maa 100%) kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa eraldamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Altmäe tee 7 ja Volle kinnistud asuvad Hüüru külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb lõunast kehtiva Harku 330/110 kV alajaama detailplaneeringuga, millega anti ehitusõigus Harku 330/110 kV alajaama ja 110 kV liinide sisseviikude ehitamiseks. Kagupoole jääb kehtiv Tuti ja Lipsu kinnistute ja lähiala detailplaneering, millega anti ehitusõigus kaasaegse andmekeskuse kompleksi püstitamiseks. Edelast ja kirdest piirneb planeeritav ala elamumaa kruntidega. Planeeringualast põhjapool asub ärimaa ja loodes maatulundusmaa. Hetkel on Altmäe tee 7 kinnistul vare ja Volle kinnistul vundament.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Altmäe tee 7 ja Volle kinnistud kaheks kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahe kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada Altmäe tee 7 kinnistult sotsiaalmaa (üldkasutatav maa/transpordimaa).

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud suures osas pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale ulatudes osaliselt tootmismaa juhtotstarbega alale. Altmäe tee 7 kinnistult eraldatav sotsiaalmaa asub samuti pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal. 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 (vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem, elektrivarustus). Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus

ettenähtud sotsiaalmaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist 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 Altmäe tee 7 ja Volle kinnistute 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. Altmäe tee 7 ja Volle kinnistute 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 kahe kaksikelamu püstitamise ning 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 liikluskohustuse, 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. Planeeringuala kõrval asuva kaasaegse andmekeskuse katusele on paigaldatud jahutid, mis võivad tekitada teatud tasemel müra. Andmekeskust planeerides viidi Tuti ja Lipsu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise käigus läbi mürauringu modelleering, mille käigus tuvastati, et müra sihtväärtused on normidest madalamad. Ka Saue Vallavalitsus teostas planeeritava ala piirkonnas müra indikatiivse mõõtmise, mis kinnitas, et andmekeskusest ja alajaamast tulenev müra jääb alla sihtväärtuse.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2¹, § 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 loetelu¹" § 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, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22. veebruaril 2023. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/4/2023) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Altmäe tee 7 ja Volle kinnistute omaniku esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Altmäe tee 7 (72701:001:0818) ja Volle (72701:001:0819) kinnistute ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmist lisanõuetega:
 - 2.1 Kaksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise kaksikelamu, 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 detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa/transpordimaa) katastriüksus anda tasuta üle vallale;
 - 2.7 Altmäe tee 5 (72701:001:0601) kinnistut läbivale teele seada tasuta servituut või sundvaldus valla kasuks;
 - 2.8 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.9 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Altmäe tee 7 ja Volle kinnistute 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