



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

10. märts 2021 nr 234

## **Hüüru küla Harku tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks (katastritunnus 72701:001:0826, sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa 100%, suurusega 9,31 ha) kinnistul. Detailplaneeringust huvitatud isik on Südamekodud OÜ, kes kavandab kinnistule püstitada üldhooldekodu koos seda teenindavate hoonetega.

### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvõond ja olemasolev olukord*

Kinnistu asub Hüüru külas 11191 Harku-Rannamõisa tee, 8 Tallinn-Paldiski maantee ja Vatsla tee vahelisel maa-alal. Juurdepääs kinnistule on täna tagatud Harku-Rannamõisa teelt. Maa-ala idapoolsel alal, hoonete juures, kasvavad üksikud puud, lääne poole jääb haritav maa, mida läbivad kaks 35-110kV elektriõhuliini (kõrgepingeliinid).

Harku tee 1 kinnistu on Saue valla omandis, millel asuvad Saue vallale kuuluvad endise Harku Hooldekodu peahoone koos kõrvalhoonetega (1907. aastal rajatud paekivist peahoone, hoovimaja ja majandushoone). Saue vallale kuuluv hooldekodu tegutses pikka aega, aga ebarentabluse, personalipuuduse ning teenuste ümberkorraldamise tõttu suleti. Olemasolevad hooned koos teenindamiseks vajaliku maaga on täna kasutuses lapsehoiuteenust pakkuval ettevõttel.

Seoses elanikkonna vananemise ja oodatava eluea tõusuga on suurenenud hooldekodu kohtade vajadus. Käesoleval ajal on probleemiks ruumide puudus, mis takistab efektiivse ning kvaliteetse hoolekandeteenuse osutamist. Seetõttu on vajalik hooldekoduteenuse parendamine ning laiendamine. Saue Vallavalitsus korraldas avaliku kirjaliku enampakkumisega konkursi hoonestaja leidmiseks, mille eesmärgiks oli Saue vallale kuuluva Harku tee 1 asuva kinnistu tasu eest kasutusse andmine. Hoonestusõiguse konkursi võitjaks osutus erahooldekodusid opereeriv ettevõtte Südamekodud. Saue valla ja Südamekodud OÜ vahel on sõlmitud notariaalne võlaõiguslik eelkõkkulepe hoonestusõiguse seadmiseks ja võlaõiguslik eelkõkkulepe hoonestusõiguse ostueesõigusega koormamiseks (sõlmitud 11. veebruaril 2020. aastal).

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitada Harku tee 1 kinnistule etapiviisiliselt või üheetapiliselt kuni 200 kohaga üldhooldekodu hoone koos seda teenindavate teede, parklate ja taristuhoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitistega. Sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste püstitamine ning avalikule teele juurdepääsu ehitamine. Hoonestuse planeerimisel tuleb arvestada elektripaigaldiste olevate ja perspektiivsete kaitsevõõnditega. Hooldekodu turvalisuse osas on oluline puhvertsooni loomine Tallinn-Paldiski ning tulevase Juuliku-Tabasalu maantee vahetusse lähedusse. Hoolekandeametuse ruumid tuleb projekteerida võimalikult kaugemale nimetatud magistraalidest. Planeering peab võimaldama rajada vajaliku

arvu kliendikohti, arvestades seejuures asukohast tulenevate piirangutega jm iseärasustega, põhjustamata ehitamisel ebamõistlikke täiendavaid kulusid. Juurdepääs detailplaneeringualale kavandatakse Vatsla teelt. Planeeritava hoonestusõiguse ala suuruseks on ca 3,0 ha.

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele ja arengukavale*

Täna kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala hajaasustusega alal ning planeeritava maa-ala olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Täna on menetluses Saue valla uus üldplaneering (Saue Vallavolikogu algatas 22. veebruaril 2018 otsusega nr 20 Saue valla üldplaneeringu koostamise ning selle keskkonnamõju strateegilise hindamise), mis määratleb valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevatel aastatel ning selle kohaselt on kõnealusel maa-alal määratud juhtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa ning Hüüru küla osas on kavandatud laiendada olemasolevat tiheasustusala piiri, mille kohaselt jääb Harku tee 1 kinnistu uue üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale. Eelpoolkirjeldatud eesmärkidel detailplaneeringu algatamine on avalikes huvides ja kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2010-2015 (2026) ning Saue valla üldplaneeringutega.

#### *V. 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 valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala hajaasustusalal ning planeeritava maa-ala maakasutus on ühiskondlike hoonete maa. Saue Vallavalitsus leiab, et Harku tee 1 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. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ühiskondlike hoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsemata põhjaveega alaga. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Kinnistu piirkonnad, kus sõltuvalt tegevuse iseloomust võib tekkida reostust (nt parklad, teed jms) on vaja katta kõvakattega. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki. Planeeritud ehitiste ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitav on vältida mürarikkeid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate

ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed. Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamist.

Arvestades eeltoodud ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 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 5-7, 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, Saue valla üldplaneeringu, Saue valla ja Südamekodud OÜ vahel sõlmitud notariaalne võlaõiguslik eelkokkuleppe hoonestusõiguse seadmiseks ja võlaõiguslik eelkokkuleppe hoonestusõiguse ostueesõigusega koormamiseks, mis on sõlmitud 11. veebruaril 2020. aastal Tallinna notar Priidu Pärna büroos (notari ametitegevuse raamaturegistri number 666), Saue valla ja Südamekodud OÜ vahel sõlmitud (26.02.2021) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ning võttes arvesse Südamekodud OÜ taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **k o r r a l d u s e :**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Harku tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga määrata kinnistule täiendav ehitusõigus kuni 2-korruseliste ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate kõrvalhoonete püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1 detailplaneeringuga võib kavandada hoonete kõrguseks maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m;
  - 2.2 kavandada detailplaneeringualale uus peale-mahasõit Vatsla teelt (Vatsla tee L2) kinnistult;
  - 2.3 Harku tee 1 kinnistu ja Tallinn-Paldiski maantee vahelisele maa-alale kavandada puhverala, kuhu ette näha müravall koos haljastusega. Müravalli täpne asukoht, kõrgus ja pikkus tuleb anda detailplaneeringu koostamise käigus. Teha koostööd Transpordiametiga;
  - 2.4 lisaks hoonete püstitamisele planeerida kinnistu korrastamist ja kujundamist hooldekodu elanike puhkealaks;
  - 2.5 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
  - 2.6 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.7 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Hüüru küla Harku tee 1 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 peaspetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded.
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