



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

08. detsember 2021 nr 1315

Alliku küla Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Kopliveere (72601:001:0840, suurusega 58 703 m², maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Kopliveere kinnistu pindalaga 58 703 m² (72601:001:0840) asub Alliku külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb lõunast kehtivate Saueaugu VI ning Kanika 13 ja 14 kinnistute detailplaneeringutega elumumaa kruntide väljaarendamiseks. Kagust külgnab Kopliveere kinnistu kehtestatud Võsa III a ja Kuldala I detailplaneeringuga, kuhu on kavandatud elumumaa. Ülejäänud ilmakaartest piirneb kinnistu maatulundusmaadega. Kinnistu lähedusse jääb Kaasiku ja Kotka tee. Planeeritava maa-alal on olemas kommunikatsioonid Metsatuka tee suunal. Kopliveere kinnistu on hoonestamata.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu elamu-, üldkasutatava- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete rajamiseks. Kokku moodustatakse 22 elamukrunti, millest 16 üksikelumukrunti (suurusega alates 1500 m²) kavandatakse üksikelumute ja abihoonete püstitamiseks, 4 krunti (suurusega alates 2000 m²) kavandatakse nelja paariselamu püstitamiseks ning 2 krunti (suurusega alates 2400 m²) kavandatakse kahe ridaelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt juurdepääsuteede rajamiseks ning kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) otstarbega krunti laste mänguväljaku ja/või spordiplatsi rajamiseks. Kopliveere kinnistule on olemas juurdepääs Metsatuka teelt. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 5,87 ha. Detailplaneeringu elluviimine kavandatakse etapiviisiliselt.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute üksikelumukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200 m²-2400 m² ja kaksikelumukruntide suurus 2000 m²-3000 m². Detailplaneeringuga moodustavate kruntide suurus jääb vahemikku 1500 m²-2004 m², mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Lähtuvalt üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.4 peab uute

ridaelamukruntide koormusindeks planeeritava alal olema üldjuhul 400-800 suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga moodustavate ridaelamukruntide koormusindeks vastab Saue valla üldplaneeringule. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt on Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teed. Samuti sätestab üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.6, et tsoneerimisel on eesmärgiks seatud funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab, et üldjuhul on detailplaneeringute koostamisel vajalik juhtotstarbele lisada ka teisi, sellesse piirkonda sobivaid, juhtotstarbe täitmist soodustavaid kaasotstarbeid (nt elamualade väärtustamiseks sinna sotsiaalobjektide, mänguväljakute, haljasalade, teenindusasutuste ja keskkonnasõbralike väikeettevõtete planeerimine). Planeeringualale kavandatakse laste mänguplats(id) või spordiväljak(ud). Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed koos tänavavalgustusega) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega kruntidele laste mänguväljaku(d) või spordiplatsi(d). Arendaja viib detailplaneeringuga kavandatu ellu etapiviisiliselt.

V. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud järeldusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Saue Vallavalitsus leiab, et Kopliveere kinnistu 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. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine oleks kohustuslik. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ühiskondlike elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade 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. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. 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. Seega eeldatavalt

keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Arvestades eeltoodut 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, lõike 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” § 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 01.12.2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/24/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Kopliveere kinnistu omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute ja abihoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.2 üksik - kaksikelamu kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
 - 2.3 ridaelamu krundile võib ette näha ühe (kuni 4 boksi) kuni 2-korruselise elamu kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Üle 20 m² suuruseid abihoooneid mitte kavandada (sh kasvuhooneid). Ridaelamu mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavandada piirdeaiaid ja/või hekid vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigusseadusest);
 - 2.4 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.5 kuna pinnas on sobiv, siis soovitavalt lahendada detailplaneeringuala hoonete soojusvarustus maasoojuspumpadega. Lubatud on ka rajada õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid tingimusel, et nendest lähtuv müra ei segaks naabreid (välismoodulid tuleb kavandada sellele tingimusele vastavale hoone küljele);
 - 2.6 veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.7 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.8 parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel arvestada ka külaliste parkimiskohtadega;

- 2.9 detailplaneeringuga kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsu- ja siseteed (1-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) laiusega 4,6 m ning kergliiklusteed (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% graniit) teekatte laiusega 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega;
- 2.10 detailplaneeringu esimeses etapis kavandada planeeringualale juurdepääsutee Kotka teelt Metsatuka tee kaudu, teises etapis ehitada valmis teine juurdepääs Kaasiku teelt või Kotka teelt läbi Kopli katastriüksuse;
- 2.11 planeeringualale kavandada kaks laste mänguväljakut või spordiplatsi;
- 2.12 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
- 2.13 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.14 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda;
- 2.15 jätta Kopliveere kinnistu lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata;
- 2.16 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;
- 2.17 Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded;
- 2.18 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;
- 2.19 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);
- 2.20 korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär