



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. veebruar 2022 nr 169

## **Koidu küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Koidu külas Koru (72701:001:2114, suurusega 12,27 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks ärihoonete püstitamiseks.

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

Planeeritav maa-ala asub Koidu külas Laagri aleviku vahetus läheduses. Kinnistu piirneb põhjast 11421 Laagri-Hüüru kõrvalmaanteega. Idast külgneb osaliselt Koru pumbamajaga ning Juuliku-Tabasalu tee T7 krundiga. Lõunast piirneb 11184 Alliku-Laagri-Hüüru kõrvalmaanteega. Läänest piirneb osaliselt kehtiva Koidu ja Koidu I (Koidu elamurajooniga) detailplaneeringuga, milles kavandati lisaks olemasolevale elamule täiendav võimalus 102 ühepereelamu rajamiseks ning metsastunud maatulundusmaa kinnistuga (Männiku 2). Loodest külgneb kinnistu Koidu veejaamaga. Edelast piirneb Koidu tee 36 detailplaneeringuga, milles kavandati kahe korteriga elamu ja kuni kahe abihoone ehitamist. Planeeringulahendust pole realiseeritud.

Üle Koru kinnistu kulgevad Kiisa-Laagri ja Kiisa-Harku 35-110 kV ning Harku-Kiisa 220-330 kV kõrgepingeliinid koos kaitsevöönditega. Koru kinnistu jääb maaparandussüsteemiga alale. Koru kinnistu on hoonestamata ja kasutusel põllumaana. Juurdepääsud krundile on 11184 Alliku-Laagri-Hüüru ja 11421 Laagri-Hüüru kõrvalmaanteedelt.

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada viieks ärimaa, üheks transpordimaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavatele ärimaa kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ehitamiseks, mille katustele paigaldatakse päikesepaneelid. Transpordimaa krunt moodustatakse juurdepääsu rajamiseks planeeringualale. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ühtlasi määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks on 12,27 ha.

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusalas. Üldplaneeringuga on Koru kinnistu maakasutuse juhtotstarveteks määratud tootmismaa, haljasala ja parkmetsamaa ning osale kinnistust ei ole juhtotstarvet määratud. Põhjuseks oli asjaolu, et üle kinnistu kulgevad Kiisa-Laagri ja Kiisa-Harku 35-110 kv elektriõhuliinid (kõrgepingeliinid). Kõrgepingeliinide kaitsevööndi ulatuses jäeti üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarve määramata. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4 sätestab, et detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärg ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Vastavalt üldplaneeringu punktile 4.4 on tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala. Elamualade ning tootmismaa vahele on kavandatud puhvertsoon. Tulenevalt Saue valla üldplaneeringu punktist 4.6 on Koidu külas kahe kõrgepingeliini vahele kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alal lubatud ärihooned, kuid erisusena on tootmise otstarbel kasutus lubatud ainult päikesepaneelipargi rajamiseks (rajatisena). Nii eelnimetatud alal kui ka samas külas kõrgepingeliinide vahele ja alla planeeritud ärimaa juhtotstarbega alal on konkreetsete ehitusõiguste kavandamine lubatud ainult võrguettevõtja loal ja tingimustel. Ärihooned on planeeritud kõrgepingeliinide vahelisele alale. Üldplaneeringu punkti 9 alusel ei ole roheline võrgustiku aladele lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Rohevõrgustikalale ei ole detailplaneeringuga kavandatud hooneid. Vastavalt üldplaneeringu punktile 12 tuleb üldplaneeringu kaardile kantud olemasolevate maaparandussüsteemidega aladele (nt drenaažkuivendus-süsteemid, kraavkuivendus või kogujakraavid) ehitusõiguse kavandamisel arvestada eesvoolude ehituskeeluvöönditega ning vastav detailplaneering või ehitusprojekt kooskõlastada Põllumajandusametiga. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga ärihoonete rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsutee, kergliiklusteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni ja elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (teed, haljasala) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

#### *VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine*

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 tiheasustusalas Laagri aleviku lähedal. Tegemist on osaliselt elamupiirkonnaga, mis on pooleldi välja arendatud ning hoonestatud kuni 2- korruseliste üksikelamutega. Koru kinnistu lähedusse jääb haljasala ja parkmetsamaa. Saue Vallavalitsus leiab, et Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu korral ei ole tarvis algetada 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 keskkonnaningimustes ja maakasutusest, ei põhjusta ärihoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt müra, vibratsioon) on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade 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 nõrgalt kaitstud põhjaveega 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. 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 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, 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 eelhindang, 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 16. veebruaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/6/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Koru kinnistu omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

## **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Koidu külas Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks ärihoonete püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1. krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
  - 2.2. ärimaa on ainult ärihoonete (kaubandus-, teenindus ja büroohoonete) ehitamiseks ettenähtud maa. Kõik ärikrundid kavandatakse liinidevahelisele alale;
  - 2.3. ärihoonete kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
  - 2.4. vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale jääb kavandatavate ärimaakruntide ja elamumaade vaheline ala jätkuvalt haljasala ja parkmetsamaaks;
  - 2.5. üldplaneeringu seletuskirja alusel on Koidu külas kahe kõrgepingeliini vahele kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alal lubatud ärihooned, kuid erisusena on tootmise otstarbel kasutus lubatud ainult päikesepaneelipargi rajamiseks (rajatisena). Nii eelnimetatud alal kui ka samas külas kõrgepingeliinide vahele ja alla planeeritud ärimaa juhtotstarbega alal on konkreetsete ehitusõiguste kavandamine lubatud ainult võrguettevõtja loal ja tingimustel;
  - 2.6. parkimine lahendada oma krundi piirides;
  - 2.7. planeeringuala teenindamiseks ehitada välja sisetee ning juurdepääsuks ettenähtud peale- ja mahaõidud 11184 Alliku-Laagri-Hüüru ning 11421 Laagri-Hüüru kõrvalmaanteedelt. Teha koostööd Transpordiametiga;
  - 2.8. ehitada välja asfaltbetoonkattega (2-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsuks ettenähtud peale- ja mahaõidud ning sisetee teekatte laiusel 6 m ja peenrad laiusel 0,5 m ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% graniit) kergliiklusteed teekatte laiusel 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega vastavuses Detailplaneeringus määratuga;
  - 2.9. vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
  - 2.10. Detailplaneering kooskõlastada Transpordiametiga, Põllumajandusametiga ja Elering AS-iga. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.11. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda;
3. Jätta Koru 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