



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

20. mai 2020 nr 556

## **Alliku küla Kotka tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Kotka tee 5 (72701:001:0778, suurusega 5.63 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamu- ja ärihoonete püstitamiseks.

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

Kotka tee 5 asub Instituudi tee, Veskimöldre 2 elamurajooni, Kotka tee ja Kotka elamurajooni vahelisel maa-alal. Planeeringuala asub ca 0,5 km kaugusel Laagri aleviku keskusalast. Naaberkiinnistud on osaliselt hoonestamata. Naaberkiinnistul (Kotka tee 7) paikneb olemasolev ühekorruseline tootmishoone. Lääne poolt piirneb Saueaugu tänavaga, kuhu on püstitatud üksikelumud ja ridaelamud. Ida poolt piirneb maa-alaga (Vanamänniku kinnistu), kuhu kavandatakse uue ärikeskuse rajamist ning lõuna poolt Veskimöldre 2 elamurajooniga. Kotka tee 5 kinnistu on hoonestamata, millel puudub kõrghaljastus.

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kotka tee 5 kinnistu 15-ks elamu-, äri-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelumute, ridaelamute ja ärihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 9 elamukrunti, millest 6 üksikelumukrunti kavandatakse üksikelumute püstitamiseks ning 3 elamukrunti on kavandatud ridaelamute püstitamiseks. Lisaks kavandatakse 2 ärimaa krunti ärihoonete püstitamiseks. Ühele ärimaa krundi (Kotka tee) poolsele maa-alale rajatakse ka avalikkusele suunatud autoparkla (ca 100 parkimiskohta). Lisaks planeeritakse kolm transpordimaa krunti. Vanamänniku ja Kotka tee 5 kinnistute ning planeeritavate uute elamualade vahelisele maa-alale kavandatakse ca 40 m laiune puhverala, mille tarbeks moodustatakse sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa 100%) krunt. Vanamänniku ja Kotka tee 5 kinnistute vahelisele maa-alale rajatakse müravall koos haljastusega. Saueaugu tee äärde rajatakse asfaltbetoonkattega kõnnitee (katte laius 3,0 m) koos tänavavalgustusega. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 6,0 ha. Juurdepääsud planeeringualale lahendatakse Kotka teelt mööda Saueaugu teed ning perspektiivis on võimalik tagada juurdepääs Juuliku-Tabasalu maantee ringristmikult.

### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Enamjaolt kinnistust jääb juhtotstarbeta alale, st kinnistu jääb üldplaneeringu

kaardil näidatud Instituudi tee sanitarkaitsevööndisse (Sae valla üldplaneeringus 200 m). Üldplaneeringus ei ole teekaitsevööndisse ja sanitaarkaitsevööndisse hoonete planeerimist kavandatud. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ja ehitustingimused. Üldplaneeringu koostamisel ja piirangute kaardile kandmisel on kasutatud teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aasta määrust nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“, mille punkti 1.8.1 lõige 15 tabelid 1.25 ja 1.26 sätestasid I klassi riigimaantee sanitaarkaitsevööndi (300 m) ulatuse. Instituudi teele määrati sanitaarkaitsevööndiks 200 m. 15. augustil 2014. aastal muudeti aga määrust selliselt, et eelnimetatud tabelites sätestatud sanitaarkaitse- ja mõjuvööndi ulatused muutusid kehtetuks. „Rahvatervise seaduse“ § 4 punkt 9 sätestab, et eluaseme ja puhketingimused peavad soodustama tervise säilimist. Sama seaduse § 4 punkt 7 sätestab, et ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Seega tuleb iga detailplaneeringu algatamisel ja menetlemisel kaalutleda ja analüüsida võimalikke mõjusid inimese tervisele ning arvestada neid ehitusõiguse määramisel. Sae valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 9 sätestab järgmist: maanteede sanitaarkaitsevööndi ulatuse määratlemisel üldplaneeringu kaardil on lähtutud riigimaanteede perspektiivsest klassist. Teedeäärsete alade väljaarendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ja tee sanitaarkaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovistega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms). Tee sanitaarkaitsevööndis võivad saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. Tee sanitaarkaitsevööndis on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus.

Planeeringuga kavandatakse elamukruntide hoonestusalad Instituudi teest minimaalselt 150 m kaugusele. Kotka tee 5 naaberkiinnistule (Vanamänniku) kavandatakse ärikeskuse rajamist. Kuna liiklusest tingitud müratasemed on kõrged, siis planeeritav ärihoone võib mõjuda ka mürapuhvrina Kotka tee 5 kiinnistule planeeritavate elamute kaitseks. Vanamänniku ja Kotka tee 5 kiinnistute vahelisele maa-alale kavandatakse ca 40 m laiune puhverala, kuhu rajatakse müravall koos haljastusega.

Sae valla üldplaneering võimaldab lisaks juhtotstarbele kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu ärihoonete ehitamine Kotka tee 5 kiinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu seletuskiri (lk 10) sätestab, et tiheasustusega aladel tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa. Detailplaneeringu algatamisel lähtub Sae Vallavalitsus ka üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.1, mis sätestab, et maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest, sh erinevate elanike rühmade võrdse kohtlemise printsiibi järgimine teenuste (nii avalike kui era-) kättesaadavuse tagamisel. Maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb vältida erinevate maakasutusfunktsioonide eraldamist, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevat negatiivset mõjusid. Vallavalitsus lähtub ka üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.4, mis sätestab, et uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega: lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa. Sae Vallavolikogu maa- ja planeeringutekomisjon ja Sae Vallavalitsus on seisukohal, et lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering antud kiinnistule planeerida ka teisi elamumaa juhtotstarbega alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks) ning ärihoonete ehitamine Kotka tee 5 kiinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Kiinnistu ümbruskonnas koosneb hoonestus nii elamutest kui ka olemasolevatest ja uutest planeeritavatest ärihoonetest, mistõttu on piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud ärihoonete püstitamine nii olemasolevatele kui uutele elanikele uute avalike ja erateenuste pakkumiseks. Elamualadele võib ja peabki kavandama osaliselt erinevaid

maakasutusfunktsioone, mida lubab üldplaneering ning see on üks omavalitsuse ülesandeid. Ettevõtlus, mis tegeleb teenuste pakkumisega, kavandatakse reeglina elamualade lähedusse, mitte keskustest väljaspoole või hajaasustusaladele. Planeeritavatele ärimaa kinnistutele ei või püstitada hooneid, mis võivad tekitada tavapärasest suuremat müra ja vibratsiooni jne. Võib kavanda ainult ärihooneid, mille alla kuuluvad eelkõige nt kaubandus-, toitlustus- ja muud teenindustettevõtted ning büroohooneid. Ärimaa krundid on loogiliseks jätkuks Kotka tee 7 kinnistul paiknevale olemasolevale tootmishoonele. Detailplaneeringuga kavandatavate ärihoonete kõrgused ei tohi ületada kõrguse poolest elamupiirkonnas olemasolevaid hooneid. Kinnistutele tuleb kavandada ärihooned ning piirded sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast lõuna-lääne poole jäävatele elamukruntidele.

Saue Vallavolikogu algatas 22. veebruari 2018 otsusega nr 20 Saue valla üldplaneeringu koostamise ning selle keskkonnamõju strateegilise hindamise. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on ühtlustada Saue valla ruumilised arengusuunad ja -põhimõtted. Üldplaneeringus (mille eelnõu on avalikustamise staadiumis) nähakse Kotka tee 5 kinnistu alale ette pere- ja ridaelamumaa ning ärimaa juhtotstarbed. Detailplaneeringus arvestatakse vastavate juhtotstarvetega ning lubatava kaasotstarbega kuni 35% ulatuses, samuti vajalike juurdepääsudega ning seega on detailplaneering vastavuses uue üldplaneeringuga. Riigikohus on möönnud kohaliku omavalitsuse üksuse võimalust võtta õigusaktidega lubatud piirides kaalumise teostamisel arvesse ka üldplaneeringu tööversioonis väljendatud arengueesmärgid ja tugineda selles dokumendis esitatud põhjendustele (vt Riigikohtu 20.03.2014 otsus nr 3-3-1-87-13, p 12; 08.08.2016 otsus nr 3-3-1-88-15, p 23).

#### *V. 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) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale.

#### *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 valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas Kotka tee elamupiirkonnas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaa. Tegemist on elamupiirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksikelamutega, kahe korteriga elamutega ning ridaelamutega ning piirkonnas on suurem osa välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja osaliselt juurdepääsuteed). Saue Vallavalitsus leiab, et Kotka tee 5 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 äri- ja elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade 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 lähiumbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu vähese kaitsmata 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. Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada planeeritavatel ärimaa kinnistutel keskkonda oluliselt saastava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

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 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 üldplaneering, arvestades Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 10. aprillil 2019. aasta koosolekul võetud seisukohta, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 11. mai 2020. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2/294/2020) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Kotka tee 5 kinnistu omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Kotka tee 5 kinnistu (72701:001:0778) ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamu- ja 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 kavandada elamukruntide hoonestusalad Instituudi teest minimaalselt 150 m kaugusele;
  - 2.2 üksikelamu 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 kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Abihooneid mitte kavandada (sh kasvuhooned). Ridaelamute mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest);
  - 2.4 detailplaneeringuga võib kavandada ärihoonete kõrguseks maapinnast katuseharjani kuni 15,0 m. Kinnistutele kavandada ärihooned ning piirded sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast lõuna-lääne poole jäävatele elamukruntidele;
  - 2.5 kavandada Saueaugu tee äärde asfaltbetoonkattega kõnnitee (katte laius 3,0 m) koos tänavavalgustusega;

- 2.6 kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsutee koos kergliiklustee, tänavavalgustusega ja haljastusega Saueaugu teelt Juuliku-Tabasalu ringristmikuni. Teha koostööd Maanteeametiga;
- 2.7 elamute ja ärihoonete kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- 2.8 Vanamänniku ja Kotka tee 5 kinnistute vahelisele maa-alale kavandada ca 40 m laiune puhverala, kuhu ette näha müravall koos haljastusega. Müravalli täpne asukoht, kõrgus ja pikkus tuleb anda detailplaneeringu koostamise käigus;
- 2.9 planeeringuga esitada äri- ja elamukruntidel haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);
- 2.10 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.11 detailplaneeringualal sadevee lahenduse lahendada dreneažitoruga, mille täpsem läbimõõt lahendatakse projekteerimise käigus. Kõikidele kinnistutele tuleb kavanda eraldi dreneaži liitumispunktid. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada vertikaalplaneerimine;
- 2.12 detailplaneeringualal ridaelamute küte lahendada kas lokaalse gaasiküttega või maasoojuspumpadega. Ridaelamute kütmiseks on keelatud kasutada hoone fassaadile paigutatud õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid;
- 2.13 parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel tuleks arvestada ka külaliste parkimiskohtadega;
- 2.14 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.15 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Alliku küla Kotka tee 5 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