



KORRALDUS

Saue linn

15. september 2021 nr 946

Ääsmäe küla Kruusiaugu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Ääsmäe külas Kruusiaugu (katastritunnus 72601:001:1086, suurusega 17 863 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks kolmel krundil, kuhu planeeritakse äri/kaubandus/logistikaga seotud hooned ja kütusetankla.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Saue vallas Ääsmäe küla lääneservas Hageri tee, Kasesalu tee ja Ääsmäe ühendustee vahelisel maa-alal. Kinnistu lähedusse jääb Tallinn- Pärnu- Ikla põhimaantee. Kinnistu piirneb põhjast ja lõunast maatulundusmaaga, kirdest ja idast äri- ja tootmiskaaga, kagust elamumaadega, edelast ärimaaga ning läände ja loodesse jäävad üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud. Maaüksus on hoonestamata ning sellel puuduvad kõrghaljastus ja kommunikatsioonid. Planeeritava maa-ala suuruseks on 1,7863 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kruusiaugu kinnistu kuni 3-ks äri- ja tootmiskaaga sihtotstarbega krundiks, millele kavandatakse rajada äri/kaubandus/logistikaga seotud hooned ja kütusetankla. Moodustatavate kinnistuste suurus on 3000 m² – 10 000 m². Detailplaneeringuga muudetakse kinnistu sihtotstarbeks ärimaaga (65% ulatuses) ja kaasotstarbeks (35% ulatuses) tootmiskaaga. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Juurdepääsud Kruusiaugu kinnistule planeeritakse lahendada Hageri ja Kasesalu teede kaudu ning perspektiivis on võimalik tagada juurdepääs ka Hageri tee 3 kinnistult.

Maa-alale kavandatud äri/kaubandus/logistikaga seotud hooned ja kütusetankla loovad võimaluse pakkuda Ääsmäe küla elanikele mitmekesiseid ja kodulähedasi teenuseid. Kuna planeeringuala asub Tallinn-Pärnu-Ikla maantee lähedal, siis külastaksid äri/kaubandus/logistikaga seotud ettevõtteid ja kütusetanklat ka läbisõitjad.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud üldplaneeringu alusel määratud ärimaa. Saue valla üldplaneeringu punkti 4.4 kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 40%. Algatatava detailplaneeringu täisehitusprotsent on 40%, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhottstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Seega võib kõrvalotstarve moodustada kuni 35% planeeritavast alast. Detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal 65% ulatuses ärimaa ja kaasotstarve 35% ulatuses tootmismaa, seega on üldplaneeringus sätestatud nõue täidetud. Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasutusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Planeeritud alale kavandatakse juurdepääs Hageri ja Kasesalu teedelt. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

V. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumidest ning jõudnud järeldusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusallas ning planeeritava maa-ala maakasutus on ärimaa. Saue Vallavalitsus leiab, et Kruusiaugu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu korral ei ole KSH algatamine vajalik, sest nimetatud planeeringuga ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Võttes arvesse kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega, hoonete ja rajatise sihipärase kasutamisega olulist keskkonnamõju. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähikümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta äri/kaubandus/logistika seotud hoonete rajamine ja kütusetankla ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on peamiselt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb valdavalt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Maa-ala väljaarendamisega kaasneb maastiku ilmne muutus, kuid see ei too kaasa olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Saue valla üldplaneeringu kaardi järgi ei jää planeeritavale alale ja selle lähikümbrusesse ühtegi kultuurimälestist. Kavandatava tegevusega kaasneb ehitusaegselt pinnase eemaldamine hoonete, teede ja tehnovõrkude asukohtadest. Esitatud detailplaneeringu taotluses ja esialgsel eskiisil puuduvad täpsed andmed veevõtu, reoveepuhastuse ning heitvee ärajuhtimise kohta, seega tulevad vastavad lahendused välja töötada detailplaneeringu ja ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades seejuures kõiki kehtivaid veekaitse nõudeid. Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavee ning pinnasesse. Kinnistu piirkonnad, kus võib sõltuvalt tegevuse iseloomust tekkida reostust (nt teed, parkla, kütusetankla jms) tuleb katta kõvakattega. Rakendades kõiki eelnevalt välja toodud tingimusi ei põhjusta planeeritav tegevus põhja- ja pinnaveele eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval kinnistul ja selle lähikümbruses Natura 2000

võrgustiku alasil, hoiualasil, püsielupaikasil ja kaitsealuseid parke. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed. Arvestades piirkonna perspektiivset liikluskoormust ning puhverala suurust ei ole õhusaaste kavandataval maa-alal ja selle naaberaladel probleemiks. Vajadusel reguleeritakse kütusetankla tegevust välisõhu saasteloaga. Planeeritava tankla rajamisel ja töötamisel tuleb rakendada keskkonnakaitse- ja ohutusmeetmeid, vältimaks võimalike hädaolukordade (nt tulekahju, mahutite leke, reostus jms) tekkimist ning vastvad meetmed sätestada ka ehitusprojektis. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki. Planeeritava tegevusega ei kaasne negatiivset mõju piirkonnas olevatele elamutele. Lähimad eluhood asuvad planeeringualast piisavalt kaugel. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele, kui rakendatakse keskkonnakaitse- ja ohutusmeetmeid ning peetakse kinni seadusega sätestatud meetmetest, seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamist.

Saue Vallavalitsus saatis 26.08.2021 Transpordiametile Ääsmäe küla Kruusiaugu kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise eelnõu arvamuse andmiseks dokumendi numbriga 5-5/5796. Transpordiamet saatis enda poolse vastuse 15.09.2021, kus teavitas, et neil on ettevalmistamisel riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla eskiisprojekti hange, mille eesmärgiks on sealhulgas leida liikluskorralduslik lahendus Ääsmäe liiklussõlmele ja määrata ligikaudne ruumivajadus. Transpordiamet avaldas arvamust, et hetkel ei ole mõistlik kõnealusel kinnistul planeeringut algatada. Saue Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on alles esimene menetlustoiming planeeringu kolmeastmelises menetluses ning selle algatamine võimaldab detailplaneeringu koostajal koostöös tee eskiisprojekti koostajaga saavutada osapooltele sobilik planeeringulahendus.

Arvestades eelnevat 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 punkti 10 ja 22, § 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 09. septembril 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/20/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Kruusiaugu kinnistu omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Ääsmäe külas Kruusiaugu kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kruntida kinnistu kuni kolmeks sihtotstarbe kohaseks krundiks, millele kavandatakse äri/kaubandus/logistikaga seotud hooned (arvestades kuni

- 35% ulatuses määratavat kaasotstarvet lisaks juhtotstarbele) ja kütusetankla. 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. äri- ja tootmiskasvatuse sihtotstarbega krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
 - 2.2. detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga ja arvestada nende poolt saadetud seisukohtadega;
 - 2.3. planeeringuga esitada haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);
 - 2.4. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.5. vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.6. detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
 - 2.7. kooskõlastuse vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.8. detailplaneeringu algatamine tähendab et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
 3. Jätta Ääsmäe küla Kruusiaugu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
 4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teada asendaval isikul avaldada ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 14 päeva jooksul korralduse jõustumisest teada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
 5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teada 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 dokumendatsiooni.
 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)

Kalle Pungas
abivallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär