



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

22. september 2021 nr 969

Hüüru küla Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Lehelinnu (72601:001:0616, suurusega 20 5056 m², maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Hüüru külas Tallinn-Paldiski maantee ja Vatsla tee ning Kodasema tee vahelisel maa-alal. Põhja poolt piirneb Vatsla tee ja Kodasema tee ääres paiknevad hoonestatud elamumaadega. Lehelinnu kinnistu piirneb kehtestatud Väljamaa kinnistu detailplaneeringualaga, kuhu kavandatakse elamute püstitamist.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Lehelinnu kinnistu 23-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks (millest üks kinnistu jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega) ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja kahe korteriga elamute ning abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 16 elamukrunti, millest 12 üksikelamukrunti suurustega (1 500 m²) kavandatakse üksikelamute püstitamiseks, 2 kinnistut (suurustega alates 1,0 ha) kavandatakse kahe üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning kaks elamukrunti suurustega (alates 2 000 m²) on kavandatud kahe korteriga elamute püstitamiseks. Lisaks planeeritakse kolm transpordimaa krunti juurdepääsu tagamiseks ning kolm sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste mänguväljaku rajamist. Lehelinnu kinnistule on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Kodasema teelt) mööda Mõisaniidu teed. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning määratakse haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 6,0 ha ning ülejäänud maa-ala (suurusega 14,8 ha) jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust ei määrata. Detailplaneeringu elluviimine kavandatakse etapiviisiliselt.

III. Toimunud menetlused ja kehtivad detailplaneeringud

Lehelinnu kinnistul on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 14. märtsi 2017. aasta korraldusega nr 194 (Hüüru küla Uuetoa ja Lehelinnu kinnistute ja lähiala detailplaneering), mille alusel muudeti Uuetoa ja Lehelinnu kinnistute piire ning moodustatakse kokku neli kinnistut, millest üks kinnistu moodustati olemasoleva üksikelamu juurde ja kaks uut üksikelamu kinnistut uute üksikelamute püstitamiseks. Ülejäänud maa-ala (ca 28 ha) jäeti jätkuvalt maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega, millele ehitusõigust detailplaneeringuga ei määratud.

Saue Vallavalitsus algatas 12.09.2018 aasta korraldusega nr 1141 ja kehtestas Saue Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 978 Lehelinnu (uue aadressiga detailplaneeringu

kehtestamisel Väljamaa) ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga jagada Väljamaa kinnistu 34-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrati ehitusõigus üksikelamute ja kahe korteriga elamute ning abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustati 29 elamukrunti, millest 27 üksikelamukrunti suurustega (1 500 m²) kavandati üksikelamute püstitamiseks ning kaks elamukrunti suurustega (alates 2 400 m²) kavandati kahe korteriga elamute püstitamiseks. Lisaks planeeritakse kolm transpordimaa krunti juurdepääsu tagamiseks ning kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse multifunktsionaalse spordiplatsi/mänguväljaku rajamist. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Detailplaneeringut viiakse ellu etapiviisiliselt ning tänase päeva seisuga on kehtestatud detailplaneering osaliselt ellu viidud.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuks taotletav maa-ala asub piirkonnas, mis jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale ning maakasutuse juhtotstarbeks on enamjaolt määratud pere- ja ridaelamumaa. Lehelinnu kinnistu jääb osaliselt tiheasustusalale ning kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaa ning osaliselt on jäetud kinnistule maakasutuse juhtotstarve määramata. Põhjuseks oli asjaolu, et üle kinnistu kulges 35-110kV elektriõhuliin (kõrgepingeliin) ning kõrgepingeliini kaitsevööndi ulatuses jäeti üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarve määramata. Vastavalt teemaplaneeringule „Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine” on tänaseks elektriliinid demonteeritud ning sisuliselt puuduvad antud maa-alal kitsendused, mis takistaksid kaitsevööndi ala elamualana kasutamist. Võrreldes endise liinikoridori maa-ala suurust üldplaneeringus kavandatud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega ala kogusuurusega, siis Saue Vallavalitsuse hinnangul ei ole tegemist planeerimisseaduse § 142 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ega sellest tuleneva kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate neid täpsustavate tähistega kajastatud maakasutuse juhtotstarbed. 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). Tsoneerimisel on peetud silmas ka tegureid nagu kaitsevööndites olevate maa-alade kasutamise võimalused sõltuvalt kaitsevööndi liigist.

Lehelinnu kinnistu jääb ka osaliselt hajaasustusalale ning vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb selles osas arvestada hajaasustustingimustega, mille kohaselt ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Hajaasustusalale kavandatakse kaks alates 1,0 ha suurust elamumaa kinnistut. Maa-alale on tagatud juurdepääs.

Eeltoodud kaalutlusi arvestades menetleb Saue Vallavalitsus detailplaneeringut nii tiheasustusega kui hajaasustusega osades üldplaneeringu kohasena.

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 koos tänavavalgustusega) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta

võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste mänguväljaku.

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 ja osaliselt hajaasustusalal ning piirneb maakasutuse juhtotstarbega määratud pere- ja ridaelamumaaga. Tegemist on piirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt üksikelamutega. Lehelinnu naabruses paikneval planeeringualal (Väljamaa) on osaliselt välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon ja juurdepääsuteed). Saue Vallavalitsus leiab, et Lehelinnu 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. Lehelinnu kinnistul asub riiklik arheoloogiamälestis kultusekivi (reg nr 18949), mille ümber kehtib 50 meetrine kaitsevöönd. Lehelinnu kinnistu omanik taotles Muinsuskaitseametilt kultuskivi kaitsevööndi ulatuse vähendamist kuni 15 meetrini. Muinsuskaitseamet on andnud detailplaneeringu eskiisettepanekule oma eelkooskõlastuse 11.03.2020. aastal kirjaga nr 1.1-7/548-1, tingimusega, et kui teed ja kommunikatsioonitrassid jäävad kultusekivist reg-nr 18949 kaugemale kui 15 m, siis ei ole arheoloogiline uuring kaevetöödel nõutav. 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 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 lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu 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.

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 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 3. septembril 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/19/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende

üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Lehelinnu kinnistu omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 elamukruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
 - 2.2 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.3 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.4 planeeringu koostamisel arvestada Saue valla uues üldplaneeringu ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringu kohase prioriteetsusastme kergliiklustee teekoridoriga, mis võimaldab ühendada omavahel planeeritavaid ja olemasolevaid kergliiklusteelõike;
 - 2.5 Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Tellida radooniuuring akrediteeritud ettevõttelt, vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamute ehitusprojektide koostamisel. Esitada vajadusel radoonilevendusmeetmed;
 - 2.6 detailplaneering kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ja lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.7 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Hüüru küla Lehelinnu 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