



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

10. august 2022 nr 855

Aila külas Metsasalu, Rooma, Pärtli kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Aila külas Metsasalu (72701:003:0370, suurusega 11464 m², maatulundusmaa 100%), Rooma (72701:003:0192, suurusega 11615 m², maatulundusmaa 100%) ja Pärtli (72701:003:0201, suurusega 5202 m², maatulundusmaa 100%) kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistud asuvad Aila külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb põhjast osaliselt kehtetu Arula 1 mü detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Läänest piirneb planeeritav ala elamumaa kruntidega. Nendest kahel krundil on kehtiv Tanni kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega moodustati kaks üksikelamu krunti. Planeeringualast lõunas asuvad maatulundusmaa ja elamumaa. Ida pool asuval Pärtli kinnistul on kehtiv Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute detailplaneering, millega määrati ehitusõigus ühele üksikelamule. Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistud on hoonestamata.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Metsasalu ja Rooma kinnistud kaheks üksikelamu krundiks ja kaheks üksik- või kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahe üksikelamu ja kahe üksik- või kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja Metsasalu kinnistult sotsiaalmaa (üldkasutatav maa).

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Metsasalu kinnistult eraldatav sotsiaalmaa asub haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal, kuhu on üldplaneeringuga määratud ka rohevõrgustik. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud

avalikult kasutatavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem, elektrivarustus). Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

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 Vallavalitsus leiab, et Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistute 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. Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kahe üksikelamu ja kahe üksik- või kaksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset 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. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

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 üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 21. juuli 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.16/91/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistute omanike volitatud esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Aila külas Metsasalu (72701:003:0370), Rooma (72701:003:0192) ja Pärtli (72701:003:0201) kinnistute ja lähiala detailplaneering

- eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 Üksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
 - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.4 veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.6 projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa katastriüksustel asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) ja LED-optilise tänavavalgustusega planeeringuala sisetee ja Mäe tee kuni mahapöördeni siseteele;
 - 2.7 Metsasalu kinnistu elamukruntidest üle jäävast osast moodustada sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) katastriüksus ning anda see tasuta üle vallale;
 - 2.8 tagada juurdepääs kinnistule Mäe tee 15 ja sõlmida vajalik notariaalne servituudileping Mäe tee 15 igakordse omaniku kasuks;
 - 2.9 tagada juurdepääs kinnistutele Mäe tee 17 ja Mäe tee 19, kavandades vastavalt planeeringuala sisetee. Sisetee tarbeks moodustatav transpordimaa katastriüksus anda tasuta üle vallale;
 - 2.10 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.11 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
 3. Jätta Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistute 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 spetsialistil 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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kalle Pungas
abivallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Elis Haav
jurist
vallasekretäri ülesannetes