



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

23. november 2022 nr 1247

Vanamõisa külas Õiepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Vanamõisa külas Õiepõllu (72701:002:1068, suurusega 21181 m², maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Õiepõllu kinnistu asub Vanamõisa külas, Saue vallas. Õiepõllu kinnistul kehtib 23. märts 2000 aastal Saue Vallavolikogu otsusega nr 37 taaskehtestatud Õismäe III ja Õisme IV mü detailplaneering. Sellega planeeriti üks elamukrunt, mis on tänaseks hoonestatud ja asub Õiepõllu kinnistu põhjaküljes. Lisaks asub planeeringuala põhjaküljes maatulundusmaa. Planeeritavast alast lõunapool asub maatulundusmaa, millel kehtib samuti Õismäe III ja Õisme IV mü detailplaneering. Idast ja läänest piirneb planeeringuala maatulundusmaadega. Õiepõllu kinnistu põhjaosas on kaks abihoonet.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Õiepõllu kinnistu kaheks katastriüksuseks, millest ühele määrata elumumaa sihtotstarve ning teine jääb maatulundusmaaks. Elumumaale määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning maatulundusmaale määrata ehitusõigus põllumajandushoonete püstitamiseks.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Õiepõllu kinnistu tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Kuna antud piirkonnas ei ole välja ehitatud ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, siis lähtutakse detailplaneeringu koostamisel uue hoonestuse rajamise tingimustest hajaasustusega alal. Seetõttu peab moodustatava elumumaa suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kohustus, pärast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist antud piirkonnas, seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Kuni liitumisvõimaluse tekkimiseni ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkudega lubatakse lahendada veevarustus ja kanalisatsioon puurkaevu ja kogumismahuti baasil.

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, Õiepõllu kinnistu 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. Õiepõllu kinnistu 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 ühe üksikelamu ja abihoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade 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 liikluskooormuse, 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 eelhindang, täpsustatud loetelu"¹ § 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 31. oktoober 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/20/2022) detailplaneeringu realiseerimiseks ning võttes arvesse Õiepõllu kinnistu omaniku esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Õiepõllu (72701:002:1068) kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 Üksikelamukrunt võib olla minimaalselt 1 ha;

- 2.2 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;
- 2.3 maatulundusmaa krundile võib ette näha kuni 2-korruselised põllumajandushooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 6,0 m;
- 2.4 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- 2.5 tagada juurdepääs kinnistule Õismäe talu ja sõlmida vajalik notariaalne servituudileping Õismäe talu igakordse omaniku kasuks;
- 2.6 kuni liitumisvõimaluse tekkimiseni ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkudega lahendada veevarustus ja kanalisatsioon puurkaevu ja kogumismahuti baasil. Pärast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist antud piirkonnas on elamukrundi omanikul kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga;
- 2.7 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
- 2.8 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.9 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Õiepõllu 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 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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Pungas
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär