



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. veebruar 2022 nr 170

## **Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Aila külas Reinu (72701:003:0054, suurusega 5249 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks ridaelamu ehitamiseks.

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

Reinu kinnistu, mille maasihtotstarve on maatulundusmaa asub Aila külas jäädes 11 Tallinna ringtee, Vana-Arula tee, Arula tee ja Pikamäe tee vahelisele maa-alale. Põhja poolt piirneb kinnistu haljasala ja parkmetsamaaga. Naaberkiinnistul (Põldmarja) paikneb ühepereelamu. Lõunast külgneb kinnistu hoonestamata elamumaaga. Ida poolt piirneb osaliselt kehtiva Arula 1 mü detailplaneeringuga, millega kavandati elamuhoonete ja tootmishoonete püstitamist. Reinu kinnistu on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistule jääb osaliselt elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin) koos kaitsevööndiga. Samuti läbib kinnistut osaliselt gaasipaigaldise kaitsevöönd.

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Reinu kinnistu 3 kinnistuks, millest üks kinnistu kavandatakse kolme boksiga ühekorruselise ridaelamu ja abihoone püstitamiseks (juhul kui hoone mahus ei lahendata autode varjualuseid summaarse ehitisealuse pinnaga kuni 160m<sup>2</sup>). Lisaks kavandatakse kinnistu külgedele kaks transpordimaa krunti. Vana-Arula tee poole jääv transpordimaa kinnistu kavandatakse juurdepääsu tagamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale lahendatakse Vana-Arula teelt. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,5 ha.

### *IV. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt tuleb ehitiste

kavandamisel maksimaalselt säilitada kõrghaljastus. Lähtuvalt Saue valla üldplaneeringu punktist 10 tuleb maanteede äärsete alade väljaarendamisel arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms.). Tee läheduses võivad müra- ja saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. Teede läheduses on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

#### *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 juurdepääsutee koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteemi vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni ja elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti tellib ja teostab arendaja pädeva firma abil mürauringute modelleerimise ning rajab vajadusel müratõkkeseina.

#### *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 ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Tegemist on elamupiirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksikelamutega ja kahe korteriga elamuga. Saue Vallavalitsus leiab, et Reinu 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. Planeeringuala vahetus läheduses asub Tallinna ringtee, mille müratase võib ületada piirnorme. Sellest tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamisel teostada mürauringute modelleerimine lähtuvalt Tallinna ringteest tulenevast olemasolevast ja laiendusega seonduvast perspektiivsest mürast. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt müra, vibratsioon) 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-alal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud 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, kavandatud tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamist. 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, lõike 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, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 10. veebruaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/5/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse kinnistu omaniku taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Aila külas Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks ridaelamu püstitamiseks. Ühtlaselt 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. ridaelamukrundile võib ette näha ühe (kuni 3 boksiga) 2-korruselise elamu kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja abihoone kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m (juhul kui hoone mahus ei lahendata autode varjualuseid). Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigusseadusest);
  - 2.2. parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega;
  - 2.3. hoone planeerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
  - 2.4. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.5. vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;

- 2.6. soovitavalt lahendada detailplaneeringuala hoone soojusvarustus soojuspumpadega. Arvestades seejuures, et nendest lähtuv müra ei segaks naabreid (välismoodulid tuleb kavandada sellele tingimusele vastavale hoone küljele);
  - 2.7. projekteerida ja välja ehitada Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (1-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsutee (katendi laius vähemalt 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema Detailplaneeringualal kuni mahasõiduga Vana-Arula teele, vastavalt asukohas ja ulatuses;
  - 2.8. elamukrundi tulevase võimaliku reaalosadeks jagamise tarbeks näha ette juurdepääsuservituutide seadmise kohustus;
  - 2.9. tellida mürauring, eesmärgiga modelleerida ja hinnata Tallinna ringteest tulenevat olemasolevat ja laiendusega seonduvat perspektiivset müra levikut detailplaneeringualal ning võimalike leevendusmeetmete väljatöötamiseks. Teha koostööd Transpordiametiga;
  - 2.10. detailplaneering kooskõlastada Transpordiametiga, Elektrilevi OÜ-ga ja Elering AS-iga. Lisakooskõlastuse vajaduse määrab Saue vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.11. planeeringuga esitada elamukrundi haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);
  - 2.12. kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.13. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Aila küla Reinu 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)

Andres Laisk

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar

vallasekretär