



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

9. veebruar 2022 nr 141

## **Valingu küla Tombu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Valingu külas Tombu (72701:003:0022, suurusega 21036 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

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

Planeeritav maa-ala asub Valingu külas, maakasutuse juhtotstarbega osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Kinnistu on hoonestamata ning maa-ala asub riigi kõrvalmaantee 11117 Valingu-Jõgisoo tee ja Ööbiku tee vahelisel maa-alal. Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestatud elamumaadega ja hoonestamata maatulundusmaadega.

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Tombu kinnistu 14-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute, kahe korteriga elamu ja ridaelamu püstitamiseks. Kokku moodustatakse 8 elamukrunti, millest 6 elamukrunti kavandatakse üksikelamute püstitamiseks, üks elamukrunt kahe korteriga elamu ja üks elamukrunt ühe ridaelamu (3 boksiga) püstitamiseks. Lisaks planeeritakse neli transpordimaa krunti, millest üks krunt kavandatakse planeeringualale juurdepääsutee rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteega ning kolm transpordimaa krunti moodustatakse planeeringualaga piirneva Ööbiku tee äärde, kuhu rajatakse jalgratta- ja jalgteed. Lisaks kavandatakse kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste mänguväljaku rajamist. Tombu kinnistule kavandatakse juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Ööbiku teelt). Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning määratakse haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 2,1 ha. Kinnistul hoonestusalade määramisel tuleb lähtuda kitsendusest, mille kohaselt on riigi kõrvalmaantee 11117 Valingu-Jõgisoo teekaitsevöönd 30 m, kuhu hooned ei tohi kavandada. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, millega on võimalus liituda.

### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala Valingu külas tiheasustusosalal, osaliselt maakasutuse juhtotstarbega pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Valingu-Jõgisoo riigitee äärde (30 m teekaitsevöönd) ulatuses jäetud maakasutuse juhtotstarve määramata ning maa-alal 50 m ulatuses on jäetud üldplaneeringu kaardil maakasutuse juhtotstarve määramata. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsutee, jalgratta- ja jalgteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni ja elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste mänguväljaku. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppes võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppes samasisulist uut kokkulepet.

#### *VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine*

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, maakasutuse juhtotstarbega osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Tegemist on piirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt üksikelamutega. Saue Vallavalitsus leiab, et Tombu 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. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnanähtudest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade 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 alad, hoiualad, püsielupaikad, kaitsealused 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 eeltoodud 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 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 üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 26. jaanuaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/2/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Tombu kinnistu ühisomanike taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Valingu külas Tombu 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 Üsik- ja kaksikelamute kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.2 ridaelamu krundile võib ette näha ühe (kuni 3 boksiga) kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Abihooneid mitte kavandada (sh kasvuhooned). Ridaelamu mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavandada kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest);
  - 2.3 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.4 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
  - 2.5 planeeringuga esitada elamukruntidel haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);
  - 2.6 ridaelamu kütmiseks on keelatud kasutada hoone fassaadile paigutatud õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid;
  - 2.7 kinnistu kitsendusteks on riigi kõrvalmaantee 11117 Valingu-Jõgisoo teekaitsevöönd ning teha koostööd Transpordiametiga;
  - 2.8 detailplaneering kooskõlastada Transpordiametiga ja lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.9 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Valingu küla Tombu 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