



KORRALDUS

Saue linn

25. jaanuar 2023 nr **89**

Saue linnas Tule tn 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Saue linnas Tule tn 24 (72501:001:0284, suurusega 13292 m², tootmismaa 100%) kinnistul, eesmärgiga suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Tule tn 24 kinnistu pindalaga 13292 m² (72501:001:0284) asub Saue linnas, Saue vallas. Planeeritava alal kehtib Saue Linnavolikogu 24.03.2011 otsusega nr 79 kehtestatud Tule tn 24, 24b ja 24c ning Tule põik 1 ja 3 kinnistute detailplaneering. Planeeringuga on Tule tn 24 kinnistule nähtud ette ehitusõigus kahe hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 4800 m² (täisehituse protsent 36%) ja kõrgusega kuni 10 m. Saue Vallavalitsuse 16.09.2020 korraldusega nr 936 kehtestati Saue linna Tule tn 22b kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis ulatub osaliselt ka Tule tn 24 kinnistule. Planeeringu eesmärk oli kinnistute ümber kruntimine ja ehitusõiguse määramine Tule tn 22a kinnistule, kuid Tule tn 24 kinnistu osas jäi kehtima varasema planeeringuga antud ehitusõigus.

Idapoolt piirneb planeeritav ala Tule tänavaga ja loodepoolt elamumaadega. Planeeringualast põhja- ja lõunapoolt jäävad äri-, tootmis- ja transpordimaad. Tule tn 24 asuvad remondihall, abihoone ja ajutine kilehall ladu, mis planeeritakse lammutada.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 7177 m² ja kõrgusega kuni 12 m.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa. Üldplaneeringu kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete korral krundi täisehituse protsent olla reeglina kuni 40% (st on jäetud põhjendatud kaalutlusvõimalus ka selle suurendamiseks). Piirkonnas asub mitmeid kinnistuid, mille täisehituse protsent on üle 40%. Näiteks Tule tn 24a ja Tule tn 30 kinnistutel kehtivate detailplaneeringute alusel võib täisehituse protsent olla kuni 60%. Tule tn 29 kinnistul on kehtiva detailplaneeringuga lubatud täisehituse protsent 47%. Vaadeldes ühtse tervikuna samale omanikule kuuluvaid ning omavahel piirnevaid Tule põik 1, Tule põik 1a ja Tule tn 24 kinnistuid ning vastavalt

esimesele kahele antud ja kolmandale soovitavat ehitusõigust, oleks nende kolme kinnistu täisehituse keskmine protsent ca 49%. Seni väljakujunenud praktika põhjal on Saue vald põhjendatud juhtudel lubanud täisehituse protsenti tõsta kuni 50%-ni, seega kolme naaberkinnistu ehitusõigust koosmõjus ja kogumis vaadeldes oleks see praktika ka antud asukohas täidetud. Sisulisteks põhjendusteks on asjaolud, et kaasaegne tootmine on üha rohkem robotiseeritud ja inimtööjõu vajadus väheneb, seega väheneb ka vajadus töötajate autode parkimiseks. Tootmist teenindavate veoautode manööverdamine ja muu sisemine logistika on krundil võimalik jätkuvalt tagada. Puuduvad ka muud objektiivsed takistused konkreetsel krundil 54% täisehitusprotsendi võimaldamiseks. Eelpoolkirjeldatud kaalutluse rakendamine aga tähendab ühtlasi, et kui tulevikus peaks taotletama üldplaneeringu kohase täisehitusprotsendi suurendamist ka käsitlusse haaratud naaberkruntidel, siis õigustatud ootus selle saamiseks puudub.

V. 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 Tule tn 24 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. Tule tn 24 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 hoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade 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 eelhinnang, 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 25. jaanuar 2023. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-

2.14/2/2023) detailplaneeringu koostamise korraldamise üleandmise kohta ning võttes arvesse Tule tn 24 kinnistu omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Tule tn 24 (72501:001:0284) kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 54%;
 - 2.2 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.3 abihoonete rajamine lähemale kui 4m krundi piirist kooskõlastada naabritega;
 - 2.4 muude kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.5 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Tule tn 24 kinnistu 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