



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

12. aprill 2023 nr 362

Alliku külas Vaarikavälu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Vaarikavälu (72701:002:0079, suurusega 23340 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Vaarikavälu katastriüksus asub Alliku külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb idast kehtiva Tiiri 2 ja Viitavälja kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Edelast piirneb planeeritav ala kehtiva Soonesauna kinnistu detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Planeeringualast põhjapool asub maatulundusmaa ja kehtiv Juhkomäe 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering elamurajooni väljaarendamiseks. Vaarikavälu katastriüksus on hoonestamata.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Vaarikavälu katastriüksus kuueks kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kuue kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja kaks sotsiaalmaa katastriüksust (üldkasutatav maa).

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub enamuse Vaarikavälu katastriüksusest tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Suurem osa sotsiaalmaast jääb hajaasustusalasse, kuhu on üldplaneeringuga määratud rohevõrgustik. Väiksem osa sotsiaalmaast planeeritakse pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Planeeringuala läänepoolne nurk jääb Väana jõe ehituskeeluvööndisse, kuhu hoonestust ei kavandata. 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, sadevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk) ning

juurdepääsuteed Soonesauna (72601:001:0102), Juhkomäe tee (72501:001:0692) ja Kaasiku tee L5 (72601:001:0507) katastriüksustel. 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 Vaarikavälu katastriüksuse 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. Vaarikavälu katastriüksuse 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 kuue 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. Planeeringuala läänepoolses osas on kitsenduseks III kategooria kaitsealune liik *Euphydryas aurinia* (teelehe-mosaiikliblikas). Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada liike tundva eksperdi poolt eksperthinnang kaitsealuse liigi olemasolu ja kaitsemeetmete kohta. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskohumise, 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, § 131 lõiked 1, 2 ja 2¹, § 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 28. septembril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/18/2022) ning 3. aprillil 2023. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/5/2023) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Vaarikavälu katastriüksuse omaniku esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Vaarikavälu (72701:002:0079) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering eesmärgiga katastriüksuse 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 Kaksikelamu krunt võib olla minimaalselt 2500 m²;
 - 2.2 kaksikelamu 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 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.4 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.5 veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.6 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
 - 2.7 projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa katastriüksusel asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsutee (laius 5,2 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega;
 - 2.8 projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) kergliiklustee (laius 2,0 m);
 - 2.9 projekteerida ja välja ehitada Soonesauna (72601:001:0102) katastriüksusel asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsutee (laius 5,2 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega ja asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) kergliiklustee (laius 2,0 m), alternatiivina võib kergliiklustee kulgeda Vaarikavälu katastriüksuselt Tiirisule teele läbi Tiirisule tee 9 (72601:001:0436) katastriüksuse;
 - 2.10 projekteerida ja välja ehitada Juhkomäe tee (72501:001:0692) ja Kaasiku tee L5 (72601:001:0507) katastriüksustel kuni Kaasiku tee ristmikuni kahekordselt (graniitkillustikuga fr 8-12 ja fr 4/8) kuumpinnatud kattega juurdepääsutee (laius 5,2 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega;
 - 2.11 detailplaneeringuga kavandatud kahele sotsiaalmaa katastriüksusele (üldkasutatav maa) rajada mänguväljakud ja anda need katastriüksused tasuta üle vallale;
 - 2.12 planeeringualal on kitsenduseks III kategooria kaitsealune liik Euphydryas aurinia (teelehe-mosaiikliblikas), detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada liike tundva eksperdi poolt eksperthinnang kaitsealuse liigi olemasolu ja kaitsemeetmete kohta;
 - 2.13 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.14 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Vaarikavälu katastriüksuse 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, Saue Valdur ja Saue valla veebilehel.
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