



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

9. märts 2022 nr 255

Vanamõisa küla Välja tee 53, 55, 57 ja Viirpuu üldmaa 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteilgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Välja tee 53 (72601:001:0052, suurusega 7472m², maatulundusmaa 100%), Välja tee 55 (72601:001:0262, suurusega 16197 m², maatulundusmaa 100%) ja Välja tee 57 (72601:001:0100, suurusega 16183 m², maatulundusmaa 100%) kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus, kontaktvõõnd ja olemasolev olukord

Planeeringuala asub Vanamõisa külas, asukohaga Viirpuu tee, Välja tee ja Ojakalda tee ääres paiknevate elamute vahelisele maa-alal. Planeeringualast lõuna poole jääb Tallinna –Keila raudtee (aadressiga Töö pst 14 // Keila-Tallinn 83,7-87,2 km) ja Saue linn. Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 5,2 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistud 18-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 15 üksikelamukrunti. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt planeeringualale juurdepääsutee rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteega, mis hakkab kulgema Ojakalda teelt kuni Viirpuu teeni, mahasõitudega Välja teeni. Planeeringualale kavandatud juurdepääsutee ühendatakse olemasoleva teedevõrgustikuga. Planeeringualasse on hõlmatud valla omandis olev (Viirpuu üldmaa 1, suurusega 3431 m²) kinnistu, kuhu kavandatakse transpordimaa krunt, et tagada Viirpuu teeni juurdepääs ning kaks jalgratta- ja jalgteed rajatakse planeeringualalt kuni Välja tee äärde rajatud kergliiklusteeni. Lisaks kavandatakse kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste mänguväljaku rajamist ning teine kinnistu jääb puhveralaks Tallinna–Keila raudtee äärde. Arvestades rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m, millega tuleb hoonestuse määramisel arvestada. Planeeringuga kavandatakse elamukruntide hoonestusalad Tallinna–Keila raudteest minimaalselt 120 m kaugusele. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, millega on võimalus liituda. Üle planeeringuala kulgeb olemasolev elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mis kavandatakse maakaablisse. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 4,4 ha.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa

ning detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

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, 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 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, maakasutuse juhtotstarbega määratud pere- ja ridaelamumaaga. Tegemist on elamupiirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksikelamutega ja kahe korteriga ning piirkonnas on suurem osa välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon ja osaliselt juurdepääsuteed). Saue Vallavalitsus leiab, et Välja tee 53, 55, 57 ja Viirpuu üldmaa 1 kinnistute 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 keskkonnatingimustest 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, kavandatav 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, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 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 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22. veebruaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/7/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamiseega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Välja tee 53, 55, 57 kinnistute kaasomanike taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Välja tee 53 (72601:001:0052), Välja tee 55 (72601:001:0262), Välja tee 57 (72601:001:0100) ja Viirpuu üldmaa 1 (72701:002:1686) detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Ühtlasi 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 üksikelamute 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. Elamukrundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.2 planeeringus kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu ja siseteed (katendi laius vähemalt 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema planeeringualal kuni mahasõiduga Viirpuu teele, st k.a Saue vallale kuuluval (Viirpuu üldmaa 1, 72701:002:1686) kinnistul ja Ojakalda teeni. Lisaks kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit) jalgratta- ja jalgteed, teekatte minimaalse laiusena 2,5 m, k.a kaks jalgratta- ja jalgteed kuni Välja tee ääres asuva jalgratta- ja jalgteeni;
 - 2.3 planeeringualale kavandada laste mänguväljak;
 - 2.4 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.6 planeeringuga esitada elamukruntidel haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);
 - 2.7 kavandada elamukruntide hoonestusalad Tallinna-Keila raudteest minimaalselt 120 m kaugusele;
 - 2.8 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.9 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.

3. Jätta Vanamõisa küla Välja tee 53, 55, 57 ja Viirpuu üldmaa 1 kinnistute 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