

KORRALDUS

Laagri

23. mai 2017 nr 365

Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Vanamänniku (72701:001:0732, suurusega 6,69 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga muuta kinnistu maasihtotstarve ärimaaks ning rajada kinnistule ärihooned.

Esitatud taotluse alusel planeeritakse kinnistule rajada multifunktsionaalne keskus, mis hakkaks koosnema kaubakeskustest (teenindus, toitlustus), Spa-veekeskestest (sh ka muud vaba-aja ja sporditeenused) ja majutushoone (hotell). Täpne planeeritavate hoonete funktsioon ja maht selgub planeeringu koostamise käigus.

Kompleks planeeritakse Laagri keskusest ca 1 km kaugusele, Instituudi tee äärsele ca 7 ha suurusele maa-alale, mis jääb olemasolevate ja kavandatavate elamurajoonide keskele maa-alale (Metsavahi, Veskimõldre ja Kotka elamurajoon). Tegemist on hoonestamata ja osaliselt kõrghaljastusega kaetud kinnistuga. Kinnistule ulatub Instituudi tee teekaitsevöönd (30 m).

Planeeringualale juurdepääsu lahendamiseks tuleb välja koostöös Maanteeametiga lahendus, et säilitada perspektiivis võimalus Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega. Vastavalt arendaja ja valla vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, võõrandab arendaja tasuta vallale nimetatud teede ehitamise tarbeks vajaliku maa (arvestuslikult 30 meetri laiuse) Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevööndi ulatuses. Kinnistule juurdepääsu lahendamiseks võib tekkida vajadus eelnimetatud eritasandilise ristmiku ja Kotka tee vahele kogujatee ehitamine. Kinnistule tuleb kavandada avalikuks kasutuseks jalg- ja jalgrattatee Juuliku-Tabasalu maantee ringristmikust kuni Kotka teeni. Detailplaneeringualale tuleb kavandada juurdepääs Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku kaudu ning lõpliku lahenduse väljatöötamisel tuleb teha koostööd Maanteeametiga.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Vanamänniku kinnistu tiheasustusosalal ning kinnistule ei ole määratud juhtotstarvet. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ja ehitustingimused. Kinnistu jääb üldplaneeringu kaardil näidatud Instituudi tee 50 m teekaitsevööndisse (tulenevalt juulis 2015. aastal jõustunud „Ehitusseadustiku“ § 71 lõikest 2 on teekaitsevööndiks 30 m) ja sanitarkaitsevööndisse (Saue valla üldplaneeringus 200 m). Üldplaneeringus ei ole teekaitsevööndisse ja sanitaarkaitsevööndisse hoonete planeerimist kavandatud. Üldplaneeringu koostamisel ja piirangute kaardile kandmisel on kasutatud teede- ja sideministri 28. septembri

1999. aasta määrust nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“, mille punkti 1.8.1 lõige 15 tabelid 1.25 ja 1.26 sätestasid I klassi riigimaantee sanitaarkaitsevööndi (300 m) ulatuse. Instituudi teele määrati sanitaarkaitsevööndiks 200 m. 15. augustil 2014. aastal muudeti aga määrust selliselt, et eelnimetatud tabelites sätestatud sanitaarkaitse- ja mõjuvööndi ulatused muutusid kehtetuks. „Rahvatervise seaduse“ § 4 punkt 9 sätestab, et eluaseme ja puhketingimused peavad soodustama tervise säilimist. Sama seaduse § 4 punkt 7 sätestab, et ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Seega tuleb iga detailplaneeringu menetlemisel kaalutleda ja analüüsida võimalikke mõjusid inimese tervisele ning arvestada neid ehitusõiguse määramisel.

Saue Vallavalitsus arutas detailplaneeringu algatamise taotlust oma 10. jaanuaril 2017. aastal toimunud istungil ning otsustas küsida vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonilt seisukohta (koosoleku toimumisaeg 11. jaanuaril 2017), kas maakomisjoni hinnangul sisaldab kavandatav planeeringulahendus ettepanekut Saue valla kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuna Saue valla üldplaneeringu kohaselt ei ole määratud kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine „Planeerimisseaduse“ § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Komisjon jäi seisukohale, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu ärihoonete ehitamine Vanamänniku kinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu seletuskiri (lk 10) sätestab, et tiheasustusega aladel tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa. Saue Vallavalitsuse ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni hinnangul on funktsionaalselt seoselt planeeringuala asukoht igati sobiv ärikeskuse rajamiseks ning selleks on antud piirkonnas sobiv infrastruktuur. Planeeringualale ei ole lubatud rajada tootmishooneid.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisel arvestatud, et Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Vanamänniku kinnistu tiheasustusalal ning kinnistule ei ole määratud juhtotstarvet. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ja ehitustingimused. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mis on sätestatud Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringuga, millele on läbiviidud ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja Saue valla üldplaneeringule läbib Vanamänniku kinnistut idapoolset ala rohevõrgustiku koridor K9 (suurusega ca 1,5 ha), mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega ning üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kõrghaljastusega maa-alaga (hooldamata segapuistu). Reaalsuses on rohekoridori funktsioneerimine alal häiritud, kuna rohekoridori lõikab Laagri aleviku laienenud tiheasustusalala Laagri-Harku maanteest. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on ette nähtud teine alternatiivne rohekoridor samade tuumalade vahel piki Väana jõge, mida ei katkesta tiheasustusalad ja mille toimimine on tagatud ka peale Juuliku-Tabasalu maantee väljaehitamist. Täiendava

olulise häire koridori funktsioneerimisse toob rajatud Juuliku-Tabasalu ühendustee. Seega on rohevõrgustiku funktsioonid (sh loomade liikumise võimalused mööda rohekoridori) sisuliselt katkestatud, võttes arvesse juba toimunud arendustegevust piirkonnas ning rajatud Juuliku-Tabasalu ühendusteed. Vastav rohekoridor omab küll väärtust rekreatiivsest funktsioonist lähtudes, aga ökoloogilise koridorina praktiliselt toimida ei saa. Planeeringu koostamise käigus tuleb koostada kinnistul dendroloogiline ekspert hinnang, kus näidatakse hooldusraie ning määratakse asendusistutus. Maa-alal arendamisel tuleb tagada kõrghaljastus, st näha ette haljasalade ja parkmetsa kavandamine.

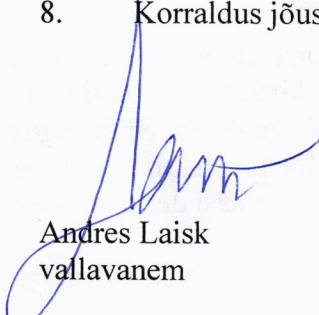
Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, kaitstavate liikide elupaikasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Tuginedes eeltoodule on vallavalitsus seisukohal, et planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, tegevuse iseloomust ja sellega kaasnevatest tagajärgedest lähtudes ei saa kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju pidada oluliseks ning seetõttu ei pea Saue Vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise 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 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 punkti 22, lõiked 3 ja 4, § 33 lõike 1 punkti 3, lõike 2 punkti 2, § 34 lõike 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 2, § 5 punkti 7, Saue valla üldplaneeringu ning Saue valla ja arendaja vahel 9. mail 2017. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ning eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega, sh taristu väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta, arvestades Saue Vallavalitsuse istungil 10. jaanuaril 2017. aastal võetud seisukohta ning vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonis 11. jaanuaril 2017. aastal võetud seisukohta ning Vanamänniku kinnistu omaniku poolt esitatud taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

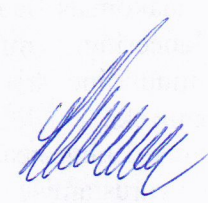
k o r r a l d u s e :

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine äri- ja transpordimaaks ning määrata ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. 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 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
 - 2.2 planeeringuga tagada planeeritavate hoonete esinduslik välisilme. Vältida monotoonsete fassaadide lahendusi;
 - 2.3 planeeringuga tagada rohekoridori säilimine, kuhu hoonestust mitte kavandada;

- 2.4 planeeringualale kavandada juurdepääs Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku kaudu;
- 2.5 planeeringu koostamisel arvestada maa-alaga (Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevööndi ulatuses, arvestuslikult 30 meetri laiusel), mis annab võimaluse perspektiivis Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega;
- 2.6 planeeringu koostamise käigus tuleb teha kinnistul dendroloogiline eksperthinnang ning asendusistutuse kava. Haljastuse osakaal planeeringualast peab olema vähemalt 35%, millest kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 70%;
- 2.7 vesivarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.8 detailplaneeringu ala hoonete küte lahendada lokaalse gaasiküttega, lisaks võib lahendada maasoojuspumpadega. Hoonete kütmiseks on keelatud kasutada hoone fassaadile paigutatud õhksoojuspumpasid;
- 2.9 teha koostööd Maanteeametiga;
- 2.10 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
- 2.11 lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.12 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Vanamänniku 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 Koduvald, 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 teatavastegemisest.



Andres Laisk
vallavanem



Gedi Aver
vallasekretäri abi
vallasekretäri ülesannetes