



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

15. juuni 2022 nr 700

Hüüru külas Veski tee 11a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Veski tee 11a (72701:001:2048, suurusega 7136 m², elamumaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamu püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Veski tee 11a kinnistu pindalaga 7136 m² (72701:001:2048) asub Hüüru külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb lõunast kehtiva Vesiveski 2 detailplaneeringuga kahe elamumaa krundi väljaarendamiseks, millest üks krunt on hoonestatud. Idast piirneb Veski tee 11a kinnistu Väana jõega ja läänest 11185 Hüüru-Alliku-Saue kõrvalmaanteega. Põhjast külgneb kinnistu hoonestatud elamumaaga. Veski tee 11a kinnistu on hoonestamata.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu kaheks maaüksuseks, millest väiksem (kuni 2400 m²) jääb elamumaaks ja suurem ilma ehitusõiguseta maaüksus (4829 m²) määratakse maatulundusmaaks. Eesmärk on elamumaa krundile määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Kinnistu piirneb ida poolt Väana jõega, millel on kalda ehituskeeluvööndiks 50 m, 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 ning mahasõit 11185 Hüüru-Alliku-Saue riigimaanteelt. Lisaks kohustub arendaja tagama Detailplaneeringualal juurdepääsu kallasrajale ja sõlmima vajaliku servituudi valla kasuks.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (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 Veski tee 11a 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. Veski tee 11a 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 ühe üksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolukordade 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. 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. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, 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 KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

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, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktid 10 ja 22, lõike 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 1-3, 8-10, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 1. juuni 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/14/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Veski tee 11a kinnistu omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Veski tee 11a (72701:001:2048) kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamu ja abihoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmistele lisanõuetega:
 - 2.1 Üksikelamu 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;
 - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.4 veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus
 - 2.6 projekteerida ja välja ehitada Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega mahasõit 11185 Hüüru-Alliku-Saue riigimaanteelt;
 - 2.7 tagada Detailplaneeringualal juurdepääs kallasrajale ja sõlmida vajalik servituut valla kasuks;
 - 2.8 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.

- 2.9 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.10 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Veski tee 11a 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 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