

## KORRALDUS

Laagri

17. veebruar 2015 nr 146

### **Alliku küla Tootsi tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

Tootsi tee 24 kinnistu kaasomanikud esitasid Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Alliku külas Tootsi tee 24 (katastritunnus 72701:002:0728, suurusega 1 637 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%) kinnistul, eesmärgiga saada ehitusõigus ühe kahe korteriga elamu ja abihoonete rajamiseks.

Kinnistu asub Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2003. aasta otsusega nr 076 kehtestatud Alliku küla Uuetoa IV ja Aaviku kinnistute detailplaneeringu koosseisus, millega määrati kinnistule ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 250 m<sup>2</sup>. Saue Vallavalitsus väljastas 29. aprillil 2004. aastal ehitusloa kuni 2-korruselise üksikelamu püstitamiseks. Kinnistule on ebaseaduslikult rajatud üksikelamu asemel kahe korteriga elamu ning hoonel puudub kasutusluba.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas (Kotka tee elamupiirkonnas) ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Tegemist on elamupiirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksikelamutega, kahe korteriga elamutega ning ridaelamutega. Planeerimisel tuleb lähtuda Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest - Saue valla üldplaneeringu kohaselt võivad kahe korteriga elamute kruntide suurused olla üldjuhul 2 000-3 000 m<sup>2</sup>. Tootsi tee 24 kinnistu suurus on 1 637 m<sup>2</sup>, mis on vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega. Üldplaneeringu seletuskirjas (lk 23) sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse igakordse otsustuse alusel. Detailplaneeringu algatamise küsimust arutati 10. veebruaril 2015 toimunud Saue Vallavalitsuse istungil. Saue Vallavalitsus jäi seisukohale, et 1 637 m<sup>2</sup> suuruse elamukrundi hoonestamine ühe kahe korteriga elamuga ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt ning naaberkinnistud on hoonestatud põhiliselt üksikelamutega, kahe korteriga elamutega ja ridaelamutega, kus elamukruntide suurusteks on ca 1 000 - 2 500 m<sup>2</sup>.

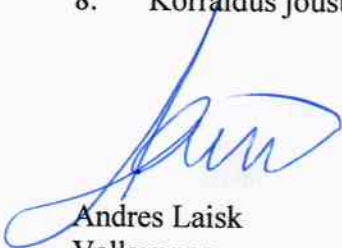
Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.



Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 10 lõiked 5 ja 7, § 11 lõike 2 punkti 3 ja lõike 3, "Saue valla ehitismääruse" § 4 punktid 1 ja 4, § 5 lõike 1 punktid 1 ja 5, "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 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, Saue valla üldplaneeringu; arvestades Saue Vallavalitsuse 10. veebruaril 2015 võetud seisukohta ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni koosolekul 11. veebruaril 2015 võetud seisukohta ning Tootsi tee 24 kinnistu kaasomanike taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **k o r r a l d u s e :**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Tootsi tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ühe kahe korteriga elamu ja abihoonete rajamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu ja „Saue valla ehitismääruse“ nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1 elumumaa krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise kahe korteriga elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
  - 2.3 kavandada krundile kõrghaljastus;
  - 2.4 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
  - 2.5 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.6 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Tootsi tee 24 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning 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.

  
Andres Laisk  
Vallavanem

  
Marju Põllu  
Vallasekretär