

KORRALDUS

Laagri

23. september 2014 nr 720

Laagri alevik Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Pärnu mnt 495 kinnistu omanik OÜ Testires esitas Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Laagri alevikus Pärnu mnt 495 (katastritunnus 72703:001:1190, sihtotstarve 100% elamumaa, suurusega 4 833 m²) kinnistul, eesmärgiga muuta elamumaa sihtotstarve ärimaaks 100% ning ehitusõiguse määramiseks ühe ärihoone rajamiseks. Kinnistu on hoonestatud olemasoleva üksikelamu ja abihoonetega.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt planeerib OÜ Tireman, kes esindab Eestis Vianori kaubamärki, rajada kinnistule rehvi vahetuse teeninduskeskus, mille vajadus on põhjendatud ettevõtte tegevuse laiendamisega. Taotluse kohaselt soovitakse muuta kinnistu olemasolevat elamumaa 100% sihtotstarve ärimaaks 100% ning rajada kinnistule üks 2-korruselise ärihoone, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m, täisehitusprotsendiga kuni 40%.

Juurdepääsud kinnistule on käesoleval hetkel tagatud Seljaku tänavalt ja elamukvartali vahel kulgevalt Kivistiku tänavalt. Planeeringuala piirneb põhjasuunal hoonestatud elamumaa kinnistutega ning detailplaneeringu lahendusega tuleb kinnistule peale-mahasõidud planeerida ainult kinnistu lõunapoolselt juurdepääsuteelt (Seljaku tänavalt). Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb planeeringu elluviimisega arendajal kohustus omal kulul projekteerimine ja välja ehitamine Seljaku tänavalt planeeringualale juurdepääsuks kavandatud peale- ja mahasõidud (kaks mahasõitu) ning olemasoleva sõidutee laiendamine ja kergliiklustee rajamine. Hoone ning piirded tuleb kavandada kinnistule sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast põhjapoole jäävatele elamukruntidele. Rehvide ladustamine võib toimuda siseruumides või omal krundil visuaalselt varjatul kujul (nt varjualuses).

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, Nõlvaku elurajoonis ning maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu ärihoone ehitamine Pärnu mnt 495 kinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Kinnistu piirneb läänesuunal 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teega, põhjaküljel üksikelamukruntidega ja lõunasuunal külgnab üldplaneeringu kohase äri- ja tootmisalaga (naaberkinnistul paikneb aianduskeskus Hortes). Üldplaneeringu seletuskirjas (lk 10) sätestab, et tiheasustusega aladel tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa. Pärnu mnt 495 kinnistu ümbruskonnas koosneb hoonestus nii elamutest kui äri- ja tootmishoonetest, mistõttu on piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud ärihoone rajamine nii olemasolevatele kui uutele elanikele uute avalike ja erateenuste pakkumine. Kehtivas

üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid ning detailplaneeringuga kavandatava hoone kõrguseks määratakse maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ega ületa seega kõrguse poolest elamupiirkonnas olemasolevaid hooneid. Kinnistul paiknev olemasolev hoonestus on ette nähtud lammutada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 35 lõike 3 järgi on strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamine kohustuslik, kui tegemist on detailplaneeringuga, mille alusel kavandatakse seaduse § 6 lõike 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga. KeHJS § 6 lõige 1 loetleb 35 tegevust, mille käigus on keskkonnamõju hindamine nõutav ilma kaalutluseta. Äriregistri andmetel on OÜ Tireman põhitegevuseks mootorsõidukite osade ja lisaseadmete hulgamüük ning antud tegevuste hulka ei kuulu.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- planeerimislahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ühe ärihoone ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju;
- detailplaneeringu alal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid, tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara;
- detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke suurenemist. Vibratsiooni võib esineda olemasoleva hoone lammutamisel ning planeeritava hoone ehitamisel, samuti on jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Lammutusprojekt tuleb koostada koos jäätmekava ja jäätmeteatisega vastavalt kehtivatele seadustele ning ehitusnormidele ja Saue Vallavolikogu 30. septembri 2010. aasta määruse nr 18 "Saue valla jäätmehoolduseeskiri" 6. peatükis "Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord" esitatavatele nõuetele;
- kuna kinnistu asub Laagri keskuses ning planeeringu alast põhjasuunas asuvad hoonestatud elamumaad, siis elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevused planeeringualal lubatud.

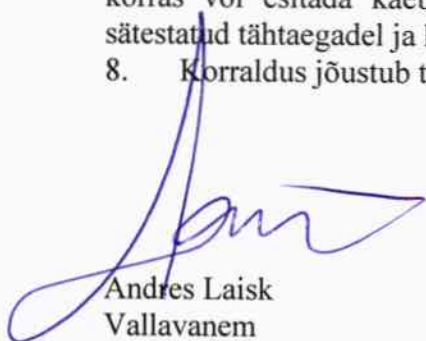
Tuginedes eeltoodule on vallavalitsus seisukohal, et planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, tegevuse iseloomust ja sellega kaasnevatest tagajärgedest lähtudes ei saa kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju pidada oluliseks ning seetõttu ei pea Saue Vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Kui Saue 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.

Võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 10 lõiked 5 ja 7, § 11 lõike 2 punkti 3 ja lõike 3, "Saue valla ehitusmääruse" § 4 punktid 1 ja 4, § 5 lõike 1 punktid 1 ja 5, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" § 6 lõike 1, § 31 punkti 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, „Haldusmenetluse seaduse“ § 66 lõike 2 punkti 1, Saue valla üldplaneeringu ning Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 17. septembril 2014. aastal sõlmitud halduslepingu

detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta ning arvestades OÜ Testires taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks 100% ning määratakse ehitusõigus ühe 2-korruselise ärihoone rajamiseks, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu ja Saue valla ehitismääruse nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 kavandada kinnistule hoone ning piirded sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast põhjapoolle jäävatele elamukruntidele;
 - 2.2 planeeringualale juurdepääse mitte kavandada Kivistiku tänavalt;
 - 2.3 parkimine lahendada oma krundi piires;
 - 2.4 hoonestuse planeerimisel 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee kaitsevööndisse tuleb võtta Maanteeametilt kirjalik nõusolek;
 - 2.5 detailplaneeringu koostamisel arvestada, et kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal. Vesivarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.6 teha koostööd Pärnu mnt 495 kinnistuga piirnevate elamukruntide omanikega;
 - 2.7 lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.8 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Pärnu mnt 495 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 käesoleva korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikku dokumentatsiooni.
7. Käesoleva korralduse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavalitsusele „Haldusmenetluse seaduses“ sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule „Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud tähtaegadel ja korras.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andres Laisk
Vallavanem



Marju Põllu
Vallasekretär