



## SAUE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Saue linn

12. september 2018 nr 1141

#### **Hüüru küla Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

##### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Lehelinnu (katastritunnus 72701:001:2008, suurusega 28,07 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute rajamiseks.

##### *II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord*

Planeeritav maa-ala asub Hüüru külas Tallinn-Paldiski maantee ja Vatsla tee ning Kodasema tee vahelisel maa-alal. Põhja poolt piirneb Vatsla tee ja Kodasema tee ääres paiknevad hoonestatud elamumaadega. Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestamata maatulundusmaadega. Lehelinnu kinnistu on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 8,0 ha.

##### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja arendustegevus*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu ca 35-ks üksikelamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Transpordimaa krundid kavandatakse juurdepääsuteede ja kergliiklusteede rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering koostatakse Lehelinnu kinnistust ca 8,0 ha maa-alale, ülejäänud maa-ala (20,0 ha) jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei määrata.

##### *III. Toimunud menethused ja kehtivad detailplaneeringud*

Lehelinnu kinnistul on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 14. märtsi 2017. aasta korraldusega nr 194 (Hüüru küla Uuetoa ja Lehelinnu kinnistute ja lähiala detailplaneering), mille alusel muudeti Uuetoa ja Lehelinnu kinnistute piire ning moodustatakse kokku neli kinnistut, millest üks kinnistu (suurusega 7 805 m<sup>2</sup>) moodustatakse olemasoleva üksikelamu juurde ja kaks uut üksikelamu kinnistut (suurustega 2 807 m<sup>2</sup> ja 9 131 m<sup>2</sup>) uute üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Ülejäänud maa-ala (ca 28 ha) jäeti jätkuvalt maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega, millele ehitusõigust ei määratud. Planeeringu mahus on antud juurdepääsu lahendus avalikult teelt (Kodasema teelt) planeeritavate elamukruntideni. Sõlmitud on maaomanikega notariaalsed teeservituudi seadmise lepingud. Lehelinnu kinnistul asub riiklik arheoloogiamälestis kultusekivi (reg nr 18949), mille ümber kehtib 50 meetrine kaitsevöönd. Muinsuskaitseamet on andnud 05.10.2016. aastal oma kirjaga nr 28352 planeeringule kooskõlastuse.

#### *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. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule eelkokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning võõrandama detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.

#### *VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine*

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. Lehelinnu kinnistul asub riiklik arheoloogiamälestis kultusekivi (reg nr 18949), mille ümber kehtib 50 meetrine kaitsevöönd ning milles teostatavad tegevused tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

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 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 üldplaneeringu ning Saue Vallavalitsuse ning Lehelinnu kinnistu omaniku vahel 3. septembril 2018. aastal sõlmitud halduslepingu nr 12-2/652/2018 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, võttes arvesse kinnistute omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva korralduse

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu,- transpordi- ja sotsiaalmaaks (üldkasutavaks maaks) ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete 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 elamukruntide minimaalseks suuruseks ette näha alates 1 500 m<sup>2</sup>;
  - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;

- 2.3 elamumaa kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise üksikelamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
- 2.4 kavandada elamukruntidele kõrghaljastus;
- 2.5 kavandada planeeringualale sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) krundid (avalik ruum), millest ühele rajab oma kuludega multifunktsionaalse spordiplatsi. Avaliku ruumi kinnistute kogupindala peab moodustama vähemalt 20% planeeringuala mahust;
- 2.6 planeeritavat maa-ala läbib 35-110kV elektriõhuliin (kõrgepingeliin). Hoonestus kavandada õhuliini kaitsevööndist võimalikult kaugemale;
- 2.7 Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Tellida radooniuuring akrediteeritud ettevõttelt, vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamute ehitusprojektide koostamisel. Esitada vajadusel radoonilevendusmeetmed;
- 2.8 kavanadada planeeringualale juurdepääsutee üle Eesti Vabariigi omandis oleva Jaanivalja kinnistu (72701:001:2008) kinnistu kuni Kodasema teeni;
- 2.9 planeeringu koostamisel arvestada Saue valla uues üldplaneeringu ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringu kohase prioriteetsusastme kergliiklustee teekoridoriga, mis võimaldab ühendada omavahel planeeritavaid ja olemasolevaid kergliiklusteelõike. Kergliiklustee hakkab kulgema Kodasema teelt Tallinn-Paldiski maanteeni;
- 2.10 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.11 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
- 2.12 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
- 2.13 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.14 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Lehelinnu 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 spetsialistil 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)  
Kristiina Rebane  
vallasekretär