



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

18. detsember 2019 nr **1491**

## **Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Jõgisoo külas Klaasi (72601:001:0192, suurusega 29 999 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa 100%), Keila mnt 3 (72601:001:0191, suurusega 40 450 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa 100% ja Kanama tee L1 (72701:001:2063, suurusega 3 627 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%) kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks äri- tootmis- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

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

Kinnistud jäävad Tallinn-Pärnu-Ikla maantee, Kanama liiklussõlme, 1116 Kanama-Jõgisoo tee ja 11 Tallinna ringtee (Keila maantee) vahelisele maa-alale. Planeeringualast põhjasuunal paikneb Saue linna keskusala, mida eraldab Tallinna ringtee, ida-kirdesuunal külgneb äri- ja tootmismaadega, kus on täna koostamisel (Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistute lähiala detailplaneering), millega nähakse ette kinnistute jagamist ning tootmis- ja ärihoonete püstitamist. Planeeringualast lõuna-edelasuunal paiknevad osaliselt hoonestatud elamumaad ning põllumaad. Planeeritav maa-ala on valdavalt looduslik rohumaad, mis on hoonestamata ning millel puudub kõrghaljastus. Planeeritava maa-ala suuruseks kokku on ca 7,9 ha.

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine ja maasihtotstarbe muutmine äri- tootmis- ja transpordimaaks. Kokku kavandatakse ca 12 uut krunti, millest 8 äri- ja tootmismaa krunti kavandatakse äri- ja tootmishoonete püstitamiseks ja 4 transpordimaa krunti sõidu- ja kergliiklusteede rajamiseks. Juurdepääs lahendatakse Kanama-Jõgisoo riigitee kaudu, mööda (Kanama tee L1) juurdepääsuteed, mille kohta on juba moodustatud transpordimaa krunt. Planeeritav tee on kavandatud põhitänavaks, mille kaudu tagatakse juurdepääs ka naaberkinnistutele planeeritavate äri- ja tootmishoonetele. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Veevarustus- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb arendajal ehitada välja vee- ja kanalisatsioonitrassid Saue linnas paikneva eelvooluni. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on maa-alale äri- ja tootmispargi kavandamine.

### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa. Planeeringuks taotlev maa-ala on soodne asukoht kahe suurema magistraali ääres ning loob hea logistilise ühenduse ettevõtlusele. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale.

#### *VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine*

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta äri- ja tootmishoonete ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Äri- ja tootmishoonete kavandamine Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistutele ja kavandatav tegevus ei piira uute tootmishoonete ja elamurajoonide paigutamist Saue asula ümber, sest äri- ja tootmishoonete müratase ja muud keskkonnamõjud on tunduvalt väiksemad Klaasi ja Keila mnt 3 kinnistuid ümbritsevate tiheda liiklusega teedelt lähtuvast keskkonnamõjust. Liiklusest tingitud müratasemed on kõrged ja seega on ala enam sobiv müraresistentsetele hoonetele nagu äri- ja tootmishooned, mis mõjuvad ka mürapuhvritena lähipiirkonda jäävate elamute kaitseks. Planeeringualale lähimad elamud paiknevad kinnistust lõuna-edelasuunal ca 60 m kaugusel ja teisel pool Tallinna ringteed ca 100 m kaugusel. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada nt keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstus vms analoogseid tööstusettevõtteid, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus ning keskkonda saastavaid ja müra tekitavad tegevused ei ole planeeringualal lubatud. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasad, hoiualasad, püsielupaikasad, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsmatapõhjaveega alaga. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. 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. Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada planeeringualal keskkonda oluliselt saastava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). 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 punktid 10 ja 22, lõige 4, § 33 lõike 2 punkti 4, § 34 lõike 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>” § 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, 8-10, Saue valla üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel on 6. detsembril 2019. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2/815/2019) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistute omanike taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

## **korralduse :**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Jõgisoo külas Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine äri-, tootmis- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. 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 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
  - 2.2 Maanteeamet on alustanud Tallinna ringtee rekonstrueerimise projekteerimist. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasoleva fooriristmiku ümberkujundamist eritasandiliseks ristmikuks ning teha koostööd Maanteeameti poolt palgatud projekteerijaga (Reaalprojekt OÜ);
  - 2.3 planeeringu koostamisel arvestada Maanteeameti poolt antud seisukohtadega (10.05.2019 nr 15-2/19/18657-2);
  - 2.4 veevarustus- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb arendajal ehitada välja vee- ja kanalisatsioonitrassid Saue linnas paikneva eelvooluni;
  - 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.6 planeeringuga esitada haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);
  - 2.7 kavandada kinnistutele hooned ning piirded sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast lõuna-edelasuunal jäävatele elamukrundile;
  - 2.8 planeeringu koostamisel arvestada naaberkinnistute (Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1) detailplaneeringu lahendusega;
  - 2.9 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.10 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute 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 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