



# Saue Vallavalitsus

## KORRALDUS

Saue linn

26. jaanuar 2022 nr 84

### **Hüüru küla Õie tn 1, Nurme tn 2 // Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Õie tn 1 (72601:001:0217, suurusega 1959 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%), Nurme tn 2//Õie tn 4 (72701:002:1487, 1586 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%) ja Nurme tn 4 (72701:002:1486, 1792 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%) kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe osaliseks muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

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

Planeeritav maa-ala asub Hüüru küla keskuslalal. Ida poolt piirneb 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L2 (Veski teega). Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestatud elamumaadega. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,6 ha.

Kinnistud jäävad Hüüru küla Suurevälja 3 kinnistute detailplaneeringu koosseisu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.09.2006. aasta otsusega nr 085). Detailplaneeringuga on moodustatud kokku 29 kinnistut (3 ärimaa krunti, 16 üksikelamu krunti, 2 ridaelamu krunti, 2 ärimaa krunti, 4 transpordimaa krunti ja 1 üldkasutatava maa krunt ning üks tootmismaa sihtotstarbega krunt moodustati ühise puurkaevu tarbeks). Kahe elamukrundi maasihtotstarve on muudetud ärimaaks uue detailplaneeringu koostamisel (Hüüru küla Marju tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu alusel, mis kehtestati Saue Vallavalitsuse 14.06.2011 korraldusega nr 386).

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Esitatud taotluse alusel soovitakse Õie tn 1 ärimaa kinnistu sihtotstarve muuta elamumaaks ning ehitusõigust ühe üksikelamu püstitamiseks. Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib maaomaniku ettepanek uuendada kehtiva detailplaneeringu lahendust ja täpsustada moodustatud krundi kasutusotstarvet ning ehitusõigust. Kehtiva detailplaneeringu alusel määrati Õie tn 1 kinnistule ehitusõigus tenniseväljakute ja seda teenindava hoone püstitamiseks. Maaomaniku soov muuta maa sihtotstarve elamumaaks tuleneb põhjendusest, et osa kinnistust oli vaja kavandada Veski tee äärde rajatava kergliiklustee tarbeks, mille tulemusel vähenes kinnistu suurus ning kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tenniseväljakud ja seda teenindavad hooned ei mahuta enam krundile.

Nurme tn 2//Õie tn 4 ja Nurme tn 4 elamumaa sihtotstarbega kinnistud soovitakse liita üheks kinnistuks ning ehitusõiguse määramist kahe üksikelamu asemel ühe ridaelamu (kuni 6 boksiga) püstitamiseks. Saue Vallavalitsus on väljastanud Õie tn 4//Nurme tn 2 ja Nurme tn 4 naaberkinnistule (Õie tn 2) kinnistule projekteerimistingimused ühe 6 boksiga ridaelamu püstitamiseks (Vallavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 865) ning väljastatud on ehitusluba. Suurevälja 3 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise ajal puudus piirkonnas ühisveevarustus ja kanalisatsioon ning veevarustus ja kanalisatsioon oli kavandatud detailplaneeringu alusel

lahendada ühise puurkaevu ja kogumismahutite baasil. Täna on piirkonnas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, millega on võimalus liituda. Planeeritavatele ridaelamule ja üksikelamule kavandatakse üks ühine juurdepääs mahasõiduga Veski teelt Õie tänavale, mis on välja ehitatud koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega ning võõrandatud tasuta vallale.

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ja planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa ning detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu seletuskirja (p 4.4 lk 10) sätestab, et pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral peab üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%. Suurevälja 3 kinnistute detailplaneeringu alusel on kokku moodustatud ca 7,0 ha maa-alale 16 üksikelamu (moodustab maa-alast 2,28 ha) krunti ning 2 ridaelamu krunti, mis moodustab maa-alast 0,53 ha. Lubades lisaks ühe üksikelamu ja ühe ridaelamu püstitamist, tekib kokku (k.a Õie tn 2 kinnistuga) 4 ridaelamu krunti (1,2 ha) ja 13 üksikelamukrunti (2,14 ha) maa-alast. Kokku moodustab üksikelamumaa elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 60%. Kui vaadelda kogu piirkonda laiemalt, siis üldplaneeringu mõistes asustihedus vastab üldplaneeringu nõuetele (ridaelamumaad kuni 30%). Hüüru mõistes on tegu tiheasumi keskusalaga, kus võibki asustust tihendada ning valdavalt on piirkonnas üksikelamud. Lisaks Veski tee äärde on täna kehtivate detailplaneeringutega kavandatud enamjaolt üksikelamu krundid, mis on ka enamjaolt hoonestatud. Saue Vallavalitsuse hinnangul ühe ridaelamu ehitamine ja ühe elamukrundi kavandamine ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskorralduses.

#### *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.

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

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas Hüüru küla 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 ning piirkonnas on suurem osa välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon ja juurdepääsuteed). Saue Vallavalitsus leiab, et Õie tn 1, Nurme tn 2 // Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kinnistute 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. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilokordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. 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-alal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, kaitsealuseid parke. Planeeringualal on kitsenduseks III kategooria kaitsealused liigid Euphydryas aurinia (teelehe-mosaikliblikas). Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada liike tundva eksperdi poolt eksperthinnang kaitsealuse liigi olemasolu ja kaitsemeetmete kohta. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. 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 KSH algatamist. 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 lõiked 1-4 ja 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, 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 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 12. jaanuaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/1/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse kinnistu omaniku taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru küla Õie tn 1, Nurme tn 2 // Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks elumumaaks ning ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe ridaelamu (6 boksiga) 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 üksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.2 ridaelamu krundile võib ette näha ühe (kuni 6 boksiga) kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Abihooneid mitte kavandada (sh kasvuhooned). Ridaelamu mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigusseadusest);
  - 2.3 parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel tuleks arvestada ka külaliste parkimiskohtadega;
  - 2.4 hoonete planeerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
  - 2.5 planeeringuga esitada elamukruntidel haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);

- 2.6 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.7 kavandada kahe ridaelamu tarbeks (Õie tn 2) ja Nurme tn 2 // Õie tn 4 (ridaelamute teenindamiseks) ühine sõidukite ja jalakäijate ühiskasutuses õueala, mille kasutamiseks kavandatakse vajalikud servituudid. Lisaks tuleb tagada parkimiskohtadele sisse- ja välja manööverdusruum;
- 2.8 ridaelamu kütmiseks on keelatud kasutada hoone fassaadile paigutatud õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid;
- 2.9 detailplaneeringualal on kitsenduseks III kategooria kaitsealused liigid Euphydryas aurinia (teelehe-mosaiikliblikas). Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada liike tundva eksperdi poolt eksperthinnang kaitsealuse liigi olemasolu ja kaitsemeetmete kohta;
- 2.10 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.11 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Hüüru küla Õie tn 1, Nurme tn 2 // Õie tn 4 ja Nurme tn 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil 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