



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

11. mai 2022 nr 540

Alliku küla Vana-Tammemäe ja Pääsukese tee 10a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteilgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Vana-Tammemäe (72701:001:1349, suurusega 7,72 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe osaliseks muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Vana-Tammemäe kinnistu jääb Alliku küla äärealale ning piirneb riigimaantee 11401 Laagri-Harku teega (Instituudi teega). Kinnistu piirneb ida ja kagu poolt pikaajaliselt väljakujunenud elamurajooniga ning põhja ja kirde poolt Harku valla halduspiiriga. Tegemist on hoonestatud maa-alaga.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Vana-Tammemäe kinnistu osaliselt elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus kümne üksikelamu ja ühe (3 boksiga) ridaelamu püstitamiseks. Lisaks planeeritakse kolm transpordimaa krunti planeeringualale juurdepääsuteede rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteedega, mis hakkavad kulgema Pääsukese tee 1a ja Pääsukese tee L2 kinnistutelt, vastavalt Juuliku-Tabasalu 2+2 maantee eskiisprojektiga ette nähtud kogujatee kaudu. Maantee ehitamiseks vajalik maa antakse arendaja poolt tasuta üle vallale. Elamukrundid planeeritakse Juuliku-Tabasalu teest ca 95 m kaugusele. Planeeringualasse on hõlmatud valla omandis olev (Pääsukese tee 10a kinnistu, suurusega 3622 m²), kuhu kavandatakse laste mänguväljaku rajamist. Valla omandis oleva kinnistu hõlmamine planeeringualasse on põhjendusega, et mänguväljaku kavandamine maantee äärde ei ole mõistlik ning kogujatee ehitamiseks minev maa-ala haarab suures osas Vana-Tammemäe kinnistust. Tegemist on ka avaliku huviga maaga. Lisaks kavandatakse kaks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa 100%) krunti, mis jäävad elamuala ja maantee vahele puhveralaks ning kuhu rajatakse müravall koos haljastusega. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, millega on võimalus liituda. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks kokku on ca 4,0 ha. Vana-Tamme kinnistust ülejäänud maa-ala (ca 4,3 ha) jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei määrata.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Vana-Tammemäe kinnistu osaliselt tiheasustusalas, maakasutuse juhtotstarbega pere- ja ridaelamumaa ja osaliselt hajaasustusalal, rohevõrgustiku koridoris. Üldplaneeringu punkti 9 alusel ei ole roheline võrgustiku aladele lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Osaliselt on maa-alale üldplaneeringus

määratud juhtotstarbeta maa, mis jääb Juuliku-Tabasalu maantee äärde. Saue valla üldplaneeringus jäeti kinnistul osaliselt maakasutuse juhtotstarve määramata põhjendusega, kuna on arvestatud vastavalt Juuliku-Tabasalu 2+2 maantee eskiisprojektiga ette nähtud teekoridoriga. Detailplaneeringuga planeeritavad elamukrundid jäävad tiheasustusalale maakasutuse juhtotstarbega pere- ja ridaelamumaa ning detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmited kokkulepped ja arendaja kohustused

Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsutee, jalgratta- ja jalgteede koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega vallale kuuluvale sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile (Pääsukese tee 10a) laste mänguväljaku. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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 tiheasustusalal, maakasutuse juhtotstarbega määratud pere- ja ridaelamumaaga. Detailplaneeringuala piirneb elamupiirkonnaga, mis on välja arendatud ning hoonestatud elamutega ning piirkonnas on suurem osa välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon ja juurdepääsuteed). Saue Vallavalitsus leiab, et Vana-Tammemäe ja Pääsukese tee 10a 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 avariiolekordade 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. Detailplaneeringu koostamisel ja enne hoonete planeerimist tuleb tellida mürauuring, eesmärgiga modelleerida ja hinnata planeeringualaga piirneva Juuliku-Tabasalu teest tuleneva müra levikut

detailplaneeringualal ning selgitamiseks võimalike leevendusmeetmete väljatöötamiseks ning tuleb rajada müratõkkevall vastavalt müramodelleerimisele. 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 alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Planeeringuala asub 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, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 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 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 loetelu¹" § 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 üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 29. aprillil 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/11/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Vana-Tammemäe kinnistu omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Vana-Tammemäe (72701:001:1349) ja Pääsukese tee 10a (72701:001:0026) kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe osaliselt muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute 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 kavandada elamukruntide hoonestusalad Juuliku-Tabasalu teest (11401 Laagri-Harku tee) minimaalselt 95 m kaugusele;
 - 2.2 üksikelamute kruntidele 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. Elamukrundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.3 ridaelamu krundile võib ette näha ühe kuni (kuni 3 boksi) 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);
 - 2.4 kui planeeritava ridaelamu kütmiseks kavandatakse kasutada hoone fassaadile paigutatavaid soojuspumpade välimooduleid, tuleb need mürahäiringu minimeerimiseks paigutada ridaelamu tänavapoolsele küljele, samuti arvestada häiringute vältimist naaberelamute õuealade suhtes. Vajadusel tuleb koostada müra modelleerimine;

- 2.5 parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta.;
- 2.6 elamute kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- 2.7 planeeringus kavanda asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surfa, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja siseteed (katendi laius vähemalt 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema planeeringualal kuni mahasõiduga Pääsukese tee 1a ja Pääsukese tee L2 kinnistutele ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surfa 45% graniit) kergliiklusteed, teekatte minimaalse laiusega 2,0 m, k.a kergliiklustee kuni Juhuliku-Tabasalu tee ääres asuva kergliiklusteeni;
- 2.8 Pääsukese tee 10a kinnistule kavandada laste mänguväljak;
- 2.9 Vesivarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.10 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
- 2.11 planeeringuga esitada elamukruntidel haljastuse lahendus (madal- ja kõrghaljastus);
- 2.12 tellida mürauuring, eesmärgiga modelleerida ja hinnata planeeringualaga piirneva Juhuliku-Tabasalu teest tuleneva müra levikut detailplaneeringualal ning selgitamiseks võimalike leevendusmeetmete väljatöötamiseks;
- 2.13 detailplaneeringualale rajada oma kuludega müravall koos haljastusega (müravalli täpne asukoht, kõrgus ja pikkus tuleb anda detailplaneeringu koostamise käigus) ning müravall tuleb rajada enne detailplaneeringuga ettenähtud esimesele planeeritavale hoonele ehitusloa taotlemist;
- 2.14 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.15 detailplaneering kooskõlastada Transpordiametiga ja Maa-ametiga. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.16 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Alliku küla Vana-Tammemäe ja Pääsukese tee 10a 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 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