



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

4. september 2025 nr 704

Hüüru külas Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algamiseks Hüüru külas Angerja tee 38 (72701:001:0751, 11614 m², tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Angerja tee 40 (72701:001:0739, 12160 m², tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Angerja tee 42 (72701:001:0735, 18000 m², tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Angerja tee 44 (72701:001:0748, 8763 m², maatulundusmaa 100%), Angerja tee 53 (72601:001:0291, 33360 m², tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Angerja tee 57 (72701:001:0738, 9165 m², tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Angerja tee 59 (72501:001:0720, 23183 m², tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Lutsu (72501:001:1060, 22015 m², maatulundusmaa 100%), Ivastiku (72701:001:0103, 13103 m², maatulundusmaa 100%), 8 Tallinn-Paldiski tee L11 (72501:001:1059, 10225 m², transpordimaa 100%), Angerja tee L8 (72701:001:0745, 2687 m², transpordimaa 100%), Angerja tee L7 (72701:001:0746, 6523 m², transpordimaa 100%), Angerja tee L6 (72701:001:0747, 2086 m², transpordimaa 100%), Angerja tee L5 (72701:001:0752, 1049 m², transpordimaa 100%), Angerja tee L4 (72701:001:0753, 717 m², transpordimaa 100%) katastriüksustel, eesmärgiga katastriüksuste piiride muutmiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning transpordimaa eraldamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu katastriüksused asuvad Hüüru külas, Saue vallas. Planeeritav ala piirneb põhjast mäetööstus- ja maatulundusmaadega, idast tootmis- ja ärimaadega, lõunast maatulundusmaaga ja edelast transpordimaaga. Planeeringuala loodenurgas asuvad hoonestatud elamumaad. Planeeringualast ca 200 m põhja poole jääb Harku karjäär ning ca 80 m lõuna poole 8 Tallinn-Paldiski põhimaantee. Planeeringualal asuvad Allika tööstuspargi neli tootmishoonet ja kaks laohotelli. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium koostab Harju maakonna maavarade teemaplaneeringut, mille kohaselt on planeeringuala põhjapiirile määratud kõrge prioriteediga lubjakivi leiukoht.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksustele täisehituse protsent 40 % ning ehitusõigus 14 hoone püstitamiseks. Muudetakse Angerja tee 57, 59 ja Lutsu katastriüksuste piire ning määratakse nendele tootmis- ja ärimaa sihtotstarve. Muudetakse Angerja tee 44 katastriüksuse piire ning määratakse sellele tootmismaa sihtotstarve. Lisaks eraldatakse transpordimaa. Planeeringuga nähakse ette riigile võõrandada 8 Tallinn-Paldiski tee L11 katastriüksus. Planeeringualale juurdepääsuks nähakse ette transpordimaa võõrandamine riigile kuuluvalt

Ivastiku (72501:001:1365) katastriüksuselt. Maa- ja Ruumiamet märgib oma 21.04.2025. aasta kirjas nr 6-3/25/4478-4, et Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustus algatavata detailplaneeringu eskiislahendusega ning märkis, et riigivaraseaduse § 37 lõike 8 kohase otsustuse Ivastiku maaüksuse võõrandamiseks saab teha pärast detailplaneeringu kehtestamist.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalas tootmismaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete korral krundi täisehituse protsent olla reeglina kuni 40%. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitavale kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk). Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Antud juhul ei kavandata detailplaneeringuga tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga planeeritakse detailplaneeringuga tegevusi, mis kuuluvad muu tegevuse alla, mis võivad kaasa tuua olulise keskkonnamõju ja seda nii KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 (infrastruktuuri ehitamine ja kasutamine) ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkt 1 ja 2 alusel. Määruse nr 224 § 13 p 1 ja 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ning koostada KSH eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning tööstuspiirkonna arendamist. Lähtudes KeHJS § 33 lõikest 2 punktist 4, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhindangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta.

Hüüru küla Angerja tee 38, 40, 42, 53, 57, 59 ja Lutsu katastriüksuste kohta on koostatud (koostaja LEMMA OÜ, versioon 21.12.2024) „Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu KSH eelhindang“. Käesoleva eelhindangu eesmärgiks on selgitada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte, mis on käesoleva korralduse lahutamatu osa. KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisest (edaspidi PlanS), keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi määrus nr 224). Samuti on töö koostamisel arvestatud asjakohaseid juhendmaterjale.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

KSH eelhinnangu koostamisel on lähtutud Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamisettepanekust (eskiis koostatud Architec OÜ poolt). Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja kavandatavate hoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide leiukohti või muid tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse ja mürataseme olulist suurenemist;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH eelhinnangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- arvestada hoonete projekteerimisel (sh laadimisalade paiknemise kavandamisel hoonete suhtes) ja tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ning paigutamisel piirkonnas olemasolevate eluhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete ja laadimistegevuste müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel on arhitektuurselt soovitatav eelistada arhitektuurseid lahendusi, mille korral hoone tekitab äri- ja tootmisalade ja elamualade vahele müratõkke. Eelistatud on L ja U-kujulised hoonelahendused, mille korral tehnoseadmed, laadimisalad jms müraallikad kavandatakse ärihoone poolt varjestatud siseõue;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;

- planeeringu koostamisel tuleb arvestada riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0–14,0 Tähetorni–Harku lõigu ja Harku eritasandilise ristmiku projektis ette nähtud müraleevendusmeetmetega, sh nende ruumivajadusega.

Võttes aluseks Saue vallas Hüüru külas Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu KSH eelhinnangu (koostaja LEMMA OÜ, versioon 21.12.2024) ning Saue valla üldplaneeringu ja selle juurde koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande, mis määratleb valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevateks aastateks, siis Saue Vallavalitsuse seisukohalt puudub oluline keskkonnamõju ning tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest pole vajadust eraldi läbi viia keskkonnamõjude strateegilist hindamist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei sisalda keskkonnaohtlike tegevusi ning keskkonnaohtlike objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid oodata ei ole. Võimalikud negatiivsed mõjurid on valdavalt ehitusaegsed ning pärast ehitustegevuse lõppu kaovad. Samuti ei ületata eeldatavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ega looduse taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavad meetmed on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ning vähendada miinimumini õnnetuste ilmnemise võimalust ehitusajal. Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületata kavandatava tegevusega eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ega seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saue Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos detailplaneeringu eskiisettepanekuga ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnanguga. Keskkonnaamet andis oma 1.04.2025. aasta kirjaga nr 6-5/25/6574 seisukoha, et menetletavate kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusest lähtuvalt.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega saadeti arvamuse avaldamiseks ka Transpordiametile ning Maa- ja Ruumiametile. Kaasatavate asutuste vastuskirjad on Detailplaneeringu algatamise eelnõule lisatud.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saue Vallavalitsus (aadress: Kütise 8, Saue linn, Saue vald, 76505, Harjumaa);
- koostaja on Architec OÜ (aadress: Harju maakond, Viimsi, Miiduranna tee 53).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva LEMMA OÜ, (versioon 21.12.2024) poolt koostatud KSH eelhinnangu ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2¹, § 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 5-7, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse

eelhindang, täpsustatud loetelu¹ " § 13 punkti 1 ja 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 huvitatud isiku vahel 29. mail 2025. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/9/2025) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ja võttes arvesse kinnistute omaniku volitatud esindaja taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Angerja tee 38 (72701:001:0751), Angerja tee 40 (72701:001:0739), Angerja tee 42 (72701:001:0735), Angerja tee 44 (72701:001:0748), Angerja tee 53 (72601:001:0291), Angerja tee 57 (72701:001:0738), Angerja tee 59 (72501:001:0720), Lutsu (72501:001:1060), Ivastiku (72701:001:0103), 8 Tallinn-Paldiski tee L11 (72501:001:1059), Angerja tee L8 (72701:001:0745), Angerja tee L7 (72701:001:0746), Angerja tee L6 (72701:001:0747), Angerja tee L5 (72701:001:0752), Angerja tee L4 (72701:001:0753) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering eesmärgiga katastriüksuste piiride muutmiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning transpordimaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
 - 2.2 parkimine lahendada oma krundi piires;
 - 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.4 veevarustus, sademevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
 - 2.6 Pos 8 on lubatud paigaldada ainult päikesepaneelid, hoonetele ehitusõigust ei anta. Päikesepaneelid võib paigaldada elamumaadest minimaalselt 30 meetri kaugusele.
 - 2.7 planeeringuala siduda riigitee projektlahendusega „Riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni-Harku lõik ja Harku eritasandiline ristmik“ (Roadplan OÜ, töö nr 21059);
 - 2.8 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.9 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
 - 2.10 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Angerja tee 38, 40, 42, 44, 53, 57, 59 ja Lutsu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhindangu põhjal eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded.
5. 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.
6. 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).

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär