



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

08. detsember 2021 nr **1298**

Alliku küla Liivatee kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsus algatab detailplaneeringu Alliku külas Liivatee (katastritunnus 72601:001:1526, suurusega 9,41 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks tootmis- ja ärihoonete püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Liivatee kinnistu pindalaga 94 100 m² (72601:001:1526) asub Alliku külas, Saue vallas. Kinnistu piirneb lõuna poolt Matkarada L1 teega, kagu poolt Sõeru tee L2-ga ja kirdest Kurvi teega. Kirde poolt piirneb kinnistu Loo tee 4 elamumaaga. Naaberkiinnistud on suuremas osas hoonestamata, kõrvalasuval Peetri tee kinnistul on kehtiv Kalsepa ja Loo 1 kinnistute detailplaneering ning Loopõllu kinnistul on osaliselt kehtiv Alliku tootmiskompleksi maa-ala detailplaneering tootmis- ja ärimaade kruntide väljaarendamiseks. Naaberkiinnistul (Kurvi tee 402) paiknevad karjalaudad ja sõnnikuhoidlad. Ülejäänud ilmakaartest külgneb kinnistu maatulundusmaadega. Planeeritaval maa-alal on olemas kommunikatsioonid Sõeru tee suunalt. Liivatee kinnistule jääb riikliku tähtsusega kultusekivi ja geodeetiline märk. Liivatee kinnistu on hoonestamata.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Liivatee kinnistu äri-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks. Moodustatavate kruntide suurus on ca 5000 m². Samuti jääb võimalus krunte soovi korral liita. Detailplaneeringuga määratakse kruntide sihtotstarbeks tootmismaa (80% ulatuses) ja ärimaa (20% ulatuses). Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt juurdepääsuteede rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Liivatee kinnistule kavandatakse juurdepääsud lahendada Kurvi tee ja Sõeru tee kaudu. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 9,41 ha.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusosal ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringu alusel määratud tootmismaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (punkt 4.4) alusel võib tootmis- ja ärihoonete täisehituse protsent reeglina olla kuni 40%. Liivatee kinnistu kruntide kavandatav täisehituse protsent on 40%, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast

alast. Seega võib kõrvalotstarve moodustada kuni 35% planeeritavast alast. Detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal 80% ulatuses tootmismaa ja kaasotstarve 20% ulatuses ärimaa, seega on üldplaneeringus sätestatud nõuded täidetud. Lähtuvalt üldplaneeringu punktis 4.4 on detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsu võimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

V. *Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine*

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumidest ning jõudnud seisukohale, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Saue Vallavalitsus leiab, et Liivatee kinnistu 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. Liivatee kinnistul asub riiklik arheoloogiamälestis kultuskivi (reg nr 18944), mille ümber kehtib 50 meetrine kaitsevöönd. Samuti jääb Liiva tee kinnistule geodeetiline märk (reg nr 42440), mille ümber on 3 meetrine kaitsevöönd. Mõlema piiranguga arvestatakse planeeringu koostamisel. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta tootmis- ja ärihoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed (nt müra, pinnase eemaldamine, ajutised häiringud sotsiaalsele keskkonnale), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Vältimaks avariiolekordade tekkevõimalust on oluline kasutada õigeid töövõtteid ja tänapäevast tehnikat. 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 saastumist, olulist jäätmetekke või müra taseme suurenemist. Detailplaneeringuga ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi (KeHJS) seaduses § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-alal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alad, hoiualad, püsielupaikad, kaitsealused parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga. Lähtuvalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2018-2029, jääb planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamist.

Arvestades eeltoodud 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" § 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, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Liivatee (72601:001:1526) kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 1.1. hoonete rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 1.2. krundi täisehitusprotsent võib olla kuni 40%;
 - 1.3. parkimine lahendada oma krundi piires;
 - 1.4. veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 1.5. detailplaneeringuga kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsu- ja siseteed (2-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf (pealmine kiht), 45% tardkivi) teekatte laiusel 6 m ja peenrad laiusel 0,5 m ning kergliiklusteed (asfaltbetoon AC 8 surf, 45% graniit) teekatte laiusel 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega;
 - 1.6. planeeringualale kavandada juurdepääsuteed Kurvi tee ja Sõeru tee kaudu;
 - 1.7. detailplaneering kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ja Maa-ametiga;
 - 1.8. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
2. Jätta Alliku küla Liivatee kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
3. 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.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht 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).

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär