KORRALDUS

Saue linn .... 2024 nr

**Hüüru külas Mare ja Karjavälja katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

*I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Mare (72701:001:1977, suurusega 153530 m², maatulundusmaa 100%) ja Karjavälja (72701:001:1979, suurusega 171329 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksustel, põhieesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarvete muutmine elamu-, äri-ja ühiskondlike ehitiste, tootmis-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning äri- ja ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

*II. Katastriüksuste asukoha kirjeldus* *ja olemasolev olukord*

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas, Hüüru külas, Vatsla tee ja Paldiski maantee vahelisel alal.  Olemasolev ja laienev elamuala paikneb planeeringualast lääne ning lõuna pool. Planeeringualast põhjas paikneb Harku lubjakivimaardla (registrikaardi nr 161) 22 plokk. Maavara on määratud aktiivseks tarbevaruks. Lubjakivimaardla asub Vatsla teest (tee nr 7270226) põhja pool ja Harku teest (tee nr 11191) idas. Mare ja Karjavälja katastriüksused on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 34,40 ha.

Planeeringuala läbivad Elering AS-le kuuluvad elektriõhuliinid 35-110kV(Kõrgepingeliin), mille kaitsevööndisse on keelatud hooneid kavandada. Detailplaneeringus on sellega arvestatud, elektriõhuliinide kaitsevööndisse on kavandatud haljasalamaa ja parklad.

Planeeritaval alal paikneb arheoloogiamälestis asulakoht, reg nr 18946. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Detailplaneeringus on sellega arvestatud, sinna ei ole hooneid kavandatud. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga ning säilitada arheoloogiamälestis. Kogu planeeringualal tuleb ehitustegevusel eriti hoolsalt pöörata tähelepanu võimaliku arheoloogilise kultuurkihi olemasolule.Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt Muinsuskaitseseaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.

Planeeringualale jäävad kaks puurkaevu, mis eskiisi alusel on kavandatud likvideerida. Juhul kui puurkaeve soovitakse siiski säilitada, tuleb tagada nende sanitaarkaitsevööndite hoonestusvabana säilimine (või sanitaarkaitsevööndite hooldusalaks muutmine juhul kui kasutustingimuste kohaselt on hooldusala rakendamine võimalik). Puurkaevude likvideerimisel tuleb järgida Keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõudeid.

*III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on jagada Mare ja Karjavälja katastriüksused 79 elamu-, 1 äri-ja 2 ühiskondlike ehitiste, 1 tootmis-, 9 transpordi- ja 7 üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine 38 üksik-, 23 kaksik- ja 18 ridaelamu ning 1 äri- ja 2 ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Tootmismaa krunt kavandatakse puurkaevude ja nende teenindamiseks vajalike rajatiste jaoks. Transpordimaa katastriüksused kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatava maa katastriüksustele on planeeringuga kavandatud haljasalad ning mängu- ja spordiväljakud. Planeeringuala hoonestusalade määramisel on arvestatud ala läbivate elektriõhuliinidega, mille kaitsevöönd on 40 m mõlemal pool telge. Sinna alasse hooneid ei kavandata.

*IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala osaliselt tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt pere –ja ridaelamumaa. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal tuleb üldplaneeringu punkti 4.4. alusel arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt peab pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%, samuti peab uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel (pere-ja ridaelamumaal) koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Üldplaneering sätestab, et tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m2 suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m2 krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb maanteede äärsete alade väljaarendamisel arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms.). Teede läheduses on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus. Transpordiametiga tuleb kooskõlastada ehitusprojektid riigimaanteest 150 meetri kauguses vööndis ning vajadusel ka kaugemal, kui ehitise kõrguse projektsioon ulatub maanteele.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

*V. Sõlmitud kokkulepped*

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr….märgitud põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui Huvitatud isik ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on Huvitatud isiku ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb Huvitatud isikul kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, kergliiklusteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee-ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste (transpordimaad ja sotsiaalmaad) tasuta võõrandamine vallale. Vallale tasuta võõrandatavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne Detailplaneeringu kehtestamist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärge, mille kustutamiseks on vajalik Valla nõusolek. Võlaõigusliku tasuta võõrandamislepingu sõlmimisega kaasnevad notarikulud ja riigilõivu tasub Huvitatud isik. Huvitatud isik on kohustatud Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksustele (ühiskondlike ehitiste maa krundid, lisa nr 1 märgitud Pos nr 5 ja 37) kavandama oma kuludega avaliku ruumi avalike teenuste tarbeks. Samuti on Huvitatud isik kohustatud Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksustele (üldkasutatav maa) oma kuludega rajama mängu-ja spordiväljakud vastavalt Halduslepingu/Kokkuleppe lisale 2 Tehnilised tingimused mängu-ja spordiväljakule ning Detailplaneeringus sätestatule, kusjuures arvestatakse suurusjärguga 2000 EUR eluaseme kohta (mis indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile THI analoogselt sotsiaalse taristu tasule). Täpne mängu- ja spordiväljakute koosseis ning lõplik summa täpsustatakse enne Detailplaneeringu vastuvõtmist. Huvitatud isik kohustub toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist (sotsiaalse taristu tasu) väärtuses 7000 € (seitse tuhat eurot) iga Detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu, ridaelamu boksi, paarismaja osa ja korteri kohta). Sotsiaalse taristu tasu suurus indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile (THI) alates detailplaneeringu kehtestamise aastast kuni sotsiaalse taristu tasu maksmiseni, arvestades tasu maksmisele eelnevalt avaldatud viimast THI-d. Negatiivse THI korral indekseerimist ei toimu, see tähendab, et sotsiaalse taristu tasu eluaseme kohta on minimaalselt 7000 €. Ühe ridaelamu, paarismaja või korterelamu kohta tuleb nimetatud summa tasuda kõikide hoones olevate eluasemete (kavandatud eluasemete arv) eest korraga ühe osamaksena, mis vastab kavandatud eluasemete arvule ((7000+7000 x THI % tõus)x eluasemete arv). Juhul, kui nimetatud summa tasumisele eelneva aasta THI-d pole veel avaldatud, siis võetakse arvesse ehitusloa taotlemisele üle-eelmise aasta THI. Summa tasutakse Valla arveldusarvele enne iga Detailplaneeringuga kavandatud elamule ehitusloa väljastamist või enne Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide võõrandamist kolmanda(te)le isiku(te)le. Alternatiivina võivad Vald ja Huvitatud isik kokku leppida, et Huvitatud isik osaleb vastavalt Halduslepingus/Kokkuleppes märgitud sotsiaalse taristu tasu ulatuses, arvestades muuhulgas ka vastavaks ajahetkeks fikseeritud THI-d, Valla poolt hangitava sotsiaalobjekti ehitamise rahastamises, mille kohta sõlmitakse eraldi Kokkuleppe lisa.

Huvitatud isik kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa 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 Huvitatud isik 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.

Siseministeeriumis on ettevalmistamisel varjumise eelnõu, millega soovitakse kehtestada varjendite ja varjumiskohtade rajamise nõuded. Planeeringus tuleb kavandada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalus vastavalt Siseministeeriumis valmivale Varjumise määrusele.

Huvitatud isik on teadlik, et arenduspiirkonna jaoks vajalik vaba veeteenuse ressurss piirkonnas puudub, st veeallikas planeeringualale tuleb täiendavalt rajada. Huvitatud isik kohustub planeeringuala veevarustuse tagamiseks kavandama ja ehitama veetöötlusjaama koos kahe puurkaevaga (üks O-Cm ja üks Cm-V veekihi st).

Huvitatud isik on teadlik, et kui Transpordiameti tingimustest tulenevalt on vajalikud riigimaanteedega seotud ümberehitused, siis leiavad Transpordiamet ja Huvitatud isik koostöös lahenduse ümberehitustööde finantseerimiseks. Vastav kokkulepe Transpordiameti ja Huvitatud isiku vahel peab olema sõlmitud enne Detailplaneeringu vastuvõtmist.

Planeeritavale alale tuleb kavandada vähemalt kaks juurdepääsu avalikult teelt. Mare ja Karjavälja kinnistute piirile on planeeritud läbiv sõidutee, mis ühendab Paldiski maantee poolt tuleva Muinasasula tee Vatsla teega. Teiseks juurdepääsuks on kaks varianti: Esimese ja eelistatud variandina kavandada juurdepääs läbi Kesa kinnistu Talvikese teele. Teise variandina kavandada juurdepääs läbi Esipõlma ja Tagapõlma kinnistute Vatsla teele. Vajadusel saab alternatiivina kaaluda ka muid lahendusi. Planeeritud ühendusteede valik selgub detailplaneeringu koostamise käigus. Detailplaneeringu alal ei väljastata ehituslube enne, kui on olemas piirinaabrite ja maaomanike kooskõlastused sh Detailplaneeringu ala teenindavate rajatiste ehitamiseks vajalikud servituudid ja maa omandamised. Kokkuleppe kohaselt peab detailplaneeringu teine juurdepääs olema rajatud enne ehituslubade taotlemist viimasele 50% planeeringuala elamuühikutele.

Huvitatud isik on teadlik, et kõikidele teedele ja rajatistele, mida Huvitatud isik ehitab ja Vallale üle annab, tuleb tagada garantii (teedele 5-aastane, sademevee- ja tänavavalgustuse rajatistele, mängu-ja spordiväljakutele 4-aastane garantii). Huvitatud isik kohustub esitama Vallale garantii tagatiseks krediidiasutuse või kindlustusandja garantiikirja summale, mis vastab 4% teede ja rajatiste lepingu lõplikust hinnast (koos võimalike lepingu täitmise jooksul kokku lepitud lisatöödega) koos käibemaksuga. Garantiikirja tähtaeg peab olema 1 kuu võrra pikem kui garantiiaeg. Garantiikiri peab rakenduma esimesel nõudmisel ega tohi olla tingimuslik. Garantiikirjale peab kohalduma Eesti õigus.

*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 punktide 10 (infrastruktuuri ehitamine ja kasutamine) ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2. Määruse nr 224 § 13 p 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ning koostada KSH eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning elurajooni rajamist. Lähtudes KeHJS §-st 33 lõikest 2 punktist 4, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhinnangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta.

Hüüru külas Mare ja Karjavälja katastriüksuste kohta on koostatud (koostaja LEMMA OÜ, versioon 11.12.2024) „Saue vallas Hüüru külas Mare ja Karjavälja kinnistute detailplaneeringu

keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“. Eelhinnangu eesmärgiks on selgitada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte, mis on käesoleva korralduse lahutamatu osa. KSH eelhinnangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi *KeHJS*) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega – Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat ning Kutsar, R. "Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine" (täiendatud 2018).

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.

Detailplaneeringuga kavandatakse väike-, pere- ja ridaelamute, ühiskondlike hoonete ja ärihoone ehitamine. KeHJS § 3 lg-le 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhinnang selle kohta, kas seaduse § 6 lgs 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 2 p 10 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2 alusel tuleb eelhinnang koostata **infrastruktuuri ehitamise valdkonnas**, kui tegu on ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, **elurajooni,** staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisega. 79 elamumaa krundi kavandamist võib liigitada elurajooni kavandamiseks.

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 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 detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
* planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
* detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist;
* planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
* planeeritav ala kattub osaliselt arheoloogiamälestise alaga. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga ning säilitada arheoloogiamälestis. Detailplaneering on võimalik koostada ja ellu viia ilma kultuuripärandile olulist ebasoodsat mõju avaldamata.

KSH eelhinnangu koostaja soovitab planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

* Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestada tuleb, et paepealsel õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
* Planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestis arheoloogiamälestis asulakoht, reg nr 18946. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Eskiisis ettenähtud tee rajamise võimalus kultuurimälestise alal tuleb selgitada koostöös Muinsuskaitseametiga. Juhul kui tegevus võib ohustada arheoloogiamälestise säilimist, siis tuleb tee asukoht kavandada mälestise alast väljaspoole. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kui avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
* Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
* Planeeringualale jäävad kaks puurkaevu. Reaalselt antud puurkaevu alal ei tundu paiknevat. Registri andmed vajaksid puurkaevude PRK0017093 ja PRK0017095 osas korrastamist. Ala veevarustuse tagamiseks tuleb uute puurkaevude rajamisel järgida Keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või - augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõudeid.
* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Hoonestusalade paiknemise ja hoonete kavandamisel arvestada, et Harku karjäär laieneb suure tõenäosusega planeeringuala suunas ja see võib piirkonnas tõsta mürataset. Kavandada mitteelukondlikud hooned karjääri ja elamualade vahele toimimaks täiendavate müratõketena.
* Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse 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.
* Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete 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.
* Kuna planeeringuga asendub ulatuslik püsirohumaa ala tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).

Võttes aluseks Saue vallas Hüüru külas Mare ja Karjavälja katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (koostaja LEMMA OÜ, versioon 11.12.2024) 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 keskkonnaohtlikke 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 Huvitatud isikul need teha ning planeeringusse lisada. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi ja Saue valla üldplaneeringu kaardi andmetel on põhjavesi antud piirkonnas looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Vastavalt sellele tuleb pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevuse ajal peab ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitusetegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

Saue Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega (Lisa 1 detailplaneeringu eskiisettepanek (põhijoonis); Lisa 2 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang).

Keskkonnaamet andis oma ....... aasta kirjaga nr ........ seisukoha, et ......

Muinsuskaitseamet andis oma ........ aasta kirjaga nr ........ seisukoha, et ......

Regionaal – ja Põllumajandusministeerium andis oma ..... aasta kirjaga nr ..... seisukoha, et ......

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega saadeti arvamuse avaldamiseks ka järgmistele kaasatavatele asutustele: Elering AS, Terviseamet, Transpordiamet ja AS Kovek.

Detailplaneeringu:

− koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saue Vallavalitsus (aadress: Kütise 8, Saue linn, Saue vald, 76505, Harjumaa);

− koostaja on K-Projekt AS (aadress: Harju maakond, Tallinn, Ahtri tn 6a, 10151).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva LEMMA OÜ, (versioon 11.12.2024) poolt koostatud KSH eelhinnangu ning võttes aluseks PlanS § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2, § 139 lõike 2, KeHJS § 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 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel ...... 2025 aastal sõlmitud (nr …..) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe koos lisaga ja eskiisettepanekuga detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistute omanike taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

**korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Mare (72701:001:1977) ja Karjavälja (72701:001:1979) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarvete muutmine elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste-, tootmis-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik-, kaksik-, ja ridaelamute ning äri- ja ühiskondlike hoonete 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:
   1. Üksik- ja kaksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
   2. Ridaelamukrundile võib ette näha ühe 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. 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);
   3. Kui planeeritava ridaelamu kütmiseks kavandatakse kasutada hoone fassaadile paigutatavaid soojuspumpade välimooduleid, tuleb need mürahäiringu minimeerimiseks paigutada kas ridaelamu tänavapoolsele küljele või arvestada muul moel häiringute vältimist naaberelamute õuealade suhtes. Vajadusel tuleb koostada müra modelleerimine;
   4. Väikeelamute alal (üksik- ja ridaelamud) parkimine lahendada oma krundi piires. Parkimiskohtade planeerimisel ridaelamukruntidel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega.
   5. Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
   6. Ärihoonete juurde tuleb rajada autoparklad ning piisavas koguses hoiu- ja/või parkimisvõimalusi kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid jne).
   7. Detailplaneeringus tuleb kavandada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalus vastavalt Siseministeeriumis valmivale Varjumise määrusele.
   8. Detailplaneeringuga kavandada asfaltbetoonkattega põhijuurdepääsutee Lisa 1 Pos 93 (Pos 93 alates Pos 94 ristmik parameetritega: asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 7 cm) katendi laiusega 7 m + kindlustamata peenrad 2\*0,5m koos LED-optilise tänavavalgustusega. Huvitatud isik kohustub rekonstrueerima Vatsla tee ja rajama ringristmiku vastavalt detailplaneeringus toodud ristmiku parameetritele koos ringristmiku harude ehk rampteedega sh. põhijuurdepääsutee algusosa Pos 93 kuni Pos 94 ristmik kaasa arvatud ja Pos 91 algusosa (Pos 5 külgnevas osas) kahekihiliselt asfaltbetoon alumine kiht AC 20 base 6cm, pealmine kiht 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 5 cm, Pos 93 lõigus katendi laiusega 7m + kindlustamata peenrad 2\*0,5m koos LED-optilise tänavavalgustusega;
   9. Kavandada asfaltbetoonkattega kõik ülejäänud Detailplaneeringu juurdepääsuteed (sh. Talvikese teega ühendus või Detailplaneeringus märgitud teine alternatiivne ühendus) (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 7 cm) katendi laiusega vähemalt 5,6 m + kindlustamata peenrad 2\*0,5m koos LED-optilise tänavavalgustusega;
   10. Detailplaneeringuga kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi) kergliiklusteed, teekatte minimaalse laiusega 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega. Juurdepääsuteega (Pos 94) paralleelselt kulgev üks kergliiklustee minimaalse laiusega 4 m ja teine laiusega 2,5 m.
   11. Arendusega piirneval Vatsla tee L2 (72701:001:1872) lõigul kohustub Huvitatud isik omal kulul paigaldama olemasolevale kergliiklusteele LED-optilise tänavavalgustuse.
   12. Detailplaneeringuga kavandada jalgrajad koos aluskonstruktsioonide ja multšikattega, teekatte minimaalse laiusega 2 m ning koos LED optikaga tänavavalgustusega.
   13. Tupiktänavaid mitte kavandada.
   14. Planeeringuga näha ette ja kavandada maakonnaliini bussipeatuste tarbeks bussitaskud.
   15. Detailplaneeringualale kavandada sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksused (ühiskondlike ehitiste maa krundid, Lisa nr 1 märgitud Pos nr 5 ja 37), kuhu tuleb kavandada avalik ruum avalike teenuste tarbeks;
   16. Detailplaneeringualale kavandada sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksused, kuhu tuleb kavandada mängu- ja spordiväljakud, vastavalt Detailplaneeringus ja Halduslepingus/Kokkuleppes ja selle lisas 2 sätestatule, kusjuures arvestatakse suurusjärguga 2000 EUR eluaseme kohta (mis indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile THI analoogselt sotsiaalse taristu tasule). Täpne mängu- ja spordiväljakute koosseis täpsustatakse enne Detailplaneeringu vastuvõtmist. Detailplaneeringu koostamise käigus ja enne Detailplaneeringu vastuvõtmisele esitamist tuleb esitada Detailplaneeringu materjalide juurde kavandatavad lahendused.
   17. Detailplaneeringus kavandatud haljasalad ( sh ribapargid, pargid, kõrghaljastuse jne) tuleb rajada ajaks, millal on valminud kõik Detailplaneeringu teed ja tänavad (juurdepääsuteed, kergliiklusteed ja jalgrajad).
   18. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused anda tasuta üle vallale;
   19. Vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne Detailplaneeringu kehtestamist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärge.
   20. Kõikidele teedele ja rajatistele, mida Huvitatud isik ehitab ja Vallale üle annab, tuleb tagada garantii (teedele 5-aastane, sademevee- ja tänavavalgustuse rajatistele, mängu-ja spordiväljakutele 4-aastane garantii). Huvitatud isik kohustub esitama Vallale garantii tagatiseks krediidiasutuse või kindlustusandja garantiikirja summale, mis vastab 4% teede ja rajatiste lepingu lõplikust hinnast (koos võimalike lepingu täitmise jooksul kokku lepitud lisatöödega) koos käibemaksuga. Garantiikirja tähtaeg peab olema 1 kuu võrra pikem kui garantiiaeg. Garantiikiri peab rakenduma esimesel nõudmisel ega tohi olla tingimuslik. Garantiikirjale peab kohalduma Eesti õigus.
   21. Veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
   22. Planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus, samuti sademevee kasutamise lahendused kastmisvee tarbeks;
   23. Huvitatud isik on teadlik, et arenduspiirkonna jaoks vajalik vaba veeteenuse ressurss piirkonnas puudub, st veeallikas planeeringualale tuleb täiendavalt rajada. Huvitatud isik kohustub planeeringuala veevarustuse tagamiseks kavandama ja ehitama veetöötlusjaama koos kahe puurkaevaga (üks O-Cm ja üks Cm-V veekihi st).
   24. Kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
   25. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
   26. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd järgmiste asutustega ning arvestada nende poolt saadetud seisukohtadega: Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Transpordiamet, Terviseamet, Elering AS ja Kovek AS. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
   27. Detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Hüüru küla Mare ja Karjavälja katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnangu põhjal (lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 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 (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Kirsti Saar

vallasekretär