



## KORRALDUS

Saue linn

16. veebruar 2022 nr 168

### **Hüüru küla Muinasasula tee 15 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strategilise hindamise mitteamatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Hüüru külas Muinasasula tee 15 kinnistu omanikud esitasid Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Muinasasula tee 15 kinnistul (katastritunnus 72701:001:2044, pindala 2260 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%), eesmärgiga muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kinnistu ehitustingimusi, st suurendada krundi ehitusalust pinda.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord*

Muinasasula tee 15 kinnistu, mille maasihtotstarve on elamumaa, asub Hüüru külas, jäädes Hüüru küla keskuse alale. Kinnistu piirneb elamumaaadega. Juurdepääs kinnistule on tagatud Muinasasula teelt. Olemasolev hoonestus alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on 0,2 ha.

#### *III. Toimunud menetlused ja kehtivad detailplaneeringud*

Planeeringualal kehtib Hüüru küla Lehiste, Muinasasula tee 2, 2a, 7, 8, 11, Kalda tee 6 ja Kalda tee lõik 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 20. juuni 2017. aasta korraldusega nr 459). Planeeringuga moodustati 14 uut elamu-, transpordi-, tootmis-, maatulundus- ja sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krunti, millest 10 krundile määrati ehitusõigus üksikelamute ja ühe kuni 4 boksi ridaelamu rajamiseks. Kehtestatud planeeringu kohaselt oli Muinasasula tee 15 elamumaa sihtotstarbega krunt kavandatud kuni kahe korruselise üksikelamu ja kahe abihoone tarbeks, ehitusaluse pinnaga 350 m<sup>2</sup>. Planeeritavate üksikelamute kõrguseks kuni 9,0 m maapinnast ja abihoonete (max 2 tk krundil) kõrgus kuni 5 m.

#### *IV. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Muinasasula tee 15 kinnistu ehitusaluse pinna suurendamine 100 m<sup>2</sup> võrra, ehitamiseks kinnistule 1-korruselise elumaja ja abihooned. Kehtiva detailplaneeringu järgi on krundi ehitusaluseks pinnaks määratud 350 m<sup>2</sup>, mis võimaldab kinnistule ehitada ainult 1-korruselise elamu, kuid mitte selle teenindamiseks planeeritud abihooned. Lisaks soovitakse planeeringuga hoonestusala suurendada võimalikult palju põhja poole (kuni 4 m kinnistu põhjapiirist), paigutamaks eluhoone maksimaalselt põhja, et tagada naabrite vahel rohkem privaatsust.

## V. *Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusalas ning planeeritava kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt võib üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

## VI. *Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine*

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumidest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, sest planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusalas Hüüru küla keskses ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaa. Tegemist on elamupiirkonnaga, mis on osaliselt välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksikelamutega. Piirkonnas on infrastruktuurist välja ehitatud veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja juurdepääsuteed. Saue Vallavalitsus leiab, et Muinasasula tee 15 kinnistu detailplaneeringu puhul 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 läbiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamu ja abihoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed (nt müra, vibratsioon), 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 või õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks KeHJS § 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. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegemist kaitsmata põhjaveega alaga. Saue valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanaliseerimise piirkonnas. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus ühisveevärgi ja -kanaliseerimise 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.

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" § 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 5. veebruaril 2022. aastal sõlmitud lepingu (nr 12.2.14/3/2022) ning võttes arvesse Muinasasula tee 15 omanike taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Muinasasula tee 15 (72701:001:2044) kinnistu detailplaneering, eesmärgiga muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kinnistu ehitustingimusi, st suurendada krundi ehitusalust pinda.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1. Elamumaa kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise üksikelamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m.
  - 2.2. Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
  - 2.3. soovitavalt lahendada detailplaneeringuala hoone soojusvarustus soojuspumpaga. Arvestades seejuures, et sellest lähtuv müra ei segaks naabreid (välismoodulid tuleb kavandada sellele tingimusele vastavale hoone küljele).
  - 2.4. Parkimine lahendada oma krundi piires.
  - 2.5. Vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.
  - 2.6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks.
  - 2.7. Kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel.
  - 2.8. Detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Hüüru küla Muinasasula tee 15 kinnistu 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