



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

23. oktoober 2024 nr 979

Vatsla küla Hanso katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Vatsla külas Hanso (72501:001:0508, suurusega 1,54 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga muuta maasihtotstarve 100% ärimaaks või 50/50% ärimaaks/tootmismaaks (selgub detailplaneeringu koostamise käigus) ja ehitusõiguse määramiseks kahe, kuni kahekorruselise laohoone püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Hanso kinnistu asub Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad osaliselt hoonestatud tootmismaad. Planeeringuala asub kõrvalmaantee Harku-Rannamõisa tee (11191, kõrvalmaantee) ehk Harku tee ääres, mis ühendab omavahel Tallinna-Paldiski teed (8, põhimaantee) ning Tallinna-Rannamõisa Kloogaranna teed (11390, kõrvalmaantee). Planeeringuala idaosa läbib (Selektor Projekt OÜ tööga) Harku tee äärde kavandatav kergliiklustee ning planeeringuala läbib üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee koridor.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Esitatud eskiisi kohaselt kavandatakse kuni kahe, kõrgusega maapinnast kuni katuseharjani 9,0 m, laohoone püstitamist, mille kasutusprofiil on minilaod ja/või hobisõidukite garaaž (veesõidukid, matkaautod, tsiklid jne). Detailplaneeringu ala asub Harku Rannamõisa tee rekonstrueerimise koridoris. Võimalik hoonestusala asukoht peab arvesse võtma kavandatava kergliiklustee planeeringut. Täpsem ristumine täpsustatakse detailplaneeringu käigus. Lisaks jääb planeeringualasse rekonstrueeritav mahasõit maanteelt 11191, mille täpne lahendus sõltub Transpordiameti tingimustest. Parkimiskohtade arv eskiislahenduse järgi on 58, kuid täpsem arv ning sihtotstarvete vahetegur selgub detailplaneeringu koostamise käigus. Eskiisi kohaselt on planeeritava maaüksuse lõuna-, lääne- ja põhjapoolsetesse servadesse kavandatud kõrghaljastus (puud, põõsad). Olemasolevad kommunikatsioonid (elekter, vesi, kanalisatsioon, side, gaas) puuduvad. Kinnistu kirdenurk jääb kahe keskpingeõhuliini kaitsevööndisse (ei takista kavandatavat tegevust). Detailplaneeringus reserveeritakse maavajadus kergliiklusteele ja antakse põhimõtteline lahendus kergliiklustee ja maanteelt mahasõidu ristumiskohale.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Hanso kinnistu tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa. Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu kaardile on kantud reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piirid, mis kattuvad tiheasustusega alade piiridega, samuti tähtsamad olemasolevad ning perspektiivsed

ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid ning rajatised vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale. Reoveekogumisaladel ning perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetavatel aladel on seaduses ettenähtud juhtudel kohustuslik nii olemasolevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanaliseerimisele. Kui reoveekogumisalal pole ühisveevärgi ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib ajutiselt lubada veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid vallavalitsuse kaalutlemisel ja põhjendamisel.

Vatsla tootmisalade piirkonnas puudub ühisveevärgi- ja kanalisatsioon ning liituda saab ainult Vatsla suvilapiirkonda ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Lähimad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on Vatsla suvilate piirkonnas, mille väljaehitamine osutub (arvestades Hanso kinnistu suurust ja kaugust Vatsla suvilate piirkonnast, ca 400 m kaugusel) majanduslikult ebamõistlikuks. Kuna reoveekogumisalal pole ühisveevärgi ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, lubab vallavalitsus ajutiselt erandlikult (kuna kavandatavate hoonete kasutusotstarbe tõttu (laohooned) on veevajadus väike) veega varustamiseks kasutada lokaalset (puur) kaevu (hooldusalaga 10m) ning reovee kogumiseks lekkekindlat kogumismahutit ning nõuetekohast tuletoorjeveemahutit. Hoonetesse ei kavandata suurt veetarbimist, kuna detailplaneeringu taotluse kohaselt ei kavandata tualett- ja pesemisruume ning ei ole püsivalt kohapeal viibivaid töötajaid. Antud piirkonnas pärast ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on kinnistu omanikul kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised. Detailplaneeringu alal tuleb tagada pinna- ja põhjaveerežiimi säilimine ja tuleb arvestada planeeringualal asuva kraaviga. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu halduslepingus nr 12-2.14/8/2024 märgitud põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa ja kasutusloa väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimiseseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistu 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 (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. KeHJS § 22 kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KeHJS-e § 6 lõige 1 määratleb olulise keskkonnamõjuga tegevused. Kui kavandatav tegevus ei kuulu lõikes 1 nimetatute hulka, siis on § 6 lõikes 2 antud valdkonnad, mille puhul otsustaja peab andma eelhindangu kavandatava tegevusega kaasneva olulise keskkonnamõju kohta. Keskkonnamõju eelhindang tuleb anda ja KMH vajalikkust hinnata ka siis, kui § 6 lõike 1 punktides 1-34¹ nimetatud tegevust või kaitist muudetakse või ehitist laiendatakse (KeHJS § 6 lg 21). PlanS-i § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Lähtuvalt KeHJS-e § 33 lg 2 punktist 4 peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) kaaluma KSH algatamise vajalikkust ja andma selle kohta eelhindangu, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS-e § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Vatsla küla Hanso kinnistu kohta on koostatud „Teabedokument Vatsla külas Hanso MÜ (72501:001:0508) detailplaneeringu KSH eelhindangu andmiseks“ (KSH eelhindang, Lisa 2). Käesoleva töö koostasid Skepast&Puhkim OÜ keskkonnaekspert Kaarel Karolin ja vanemkonsultant Eike Riis (KMH litsents nr KMH0154). Töös käsitletakse detailplaneeringu algatamise eskiisiga kavandatavate tegevuste eeldatavat negatiivset ja positiivset mõju omavaid keskkonnaaspekte ning antakse soovitus keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise või mittealgatamise ja negatiivsete mõjude vältimise osas. KSH eelhindamise teabedokumendi koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest, KeHJS-e alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.08.2017 määrusest nr 31 „Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded“ ja juhendist „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ (R. Kutsar, täiendatud 2018 Keskkonnaministeeriumi poolt) (edaspidi ka juhend). KSH eelhindamise teabedokument on koostatud olemasoleva materjali põhjal ning täiendavate uuringute läbiviimine ei ole vajalik ega põhjendatud. Teabedokument on koostatud detailplaneeringu eskiisi ja avalikest andmeallikatest saadud informatsiooni põhjal.

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.

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 eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- Hanso kinnistu detailplaneering näeb ette rajada seadmete ja masinate jaoks garaaži, mis hõlbustaks seadmete hoiustamist ja transpordi vahemaade vähenemist lokaalselt. Kui tegu on ehitusmasinatega, hõlbustaks lühem vahemaa lokaalsete projektidega kaasa infrastruktuuri ehitamisele. Niimoodi võimaldaks seadmete hoiustamine lähemal projektialadele toetada efektiivsemat ehitustegevust erinevate taristuprojektide juures, mis on kooskõlas ka Harju maakonnaplaneeringuga ning Saue valla üldplaneeringuga.
- Vajadus ressursside järele kaasneb eelkõige ehitamise etapis. Vajalikeks ressurssideks ehitusetapis on maa, pinnas, ehitusmaavarad ja nendest valmistatud tooted, katematerjalid, kütused ja elektrienergia, kuid tõenäoliselt mitte mahu, mis põhjustaks olulist negatiivset keskkonnamõju.
- Projekti elluviimiseks kasutavad energiat (kütust) ehitusmasinad, hiljem kulub kütust masinatel, mis tegelevad hooldustöödega. Ehitusplatsi (ehitustööde ajal) ning kavandatavate hoonete ja ümbritseva maa-ala valgustamiseks on vajalik elektrienergia. Nimetatud tegevused ei ole energiamahukad.

- Objektile ülejääv ehituseks sobimatu pinnas tuleb töövõtjal utiliseerida vastavalt jäätmeseaduses ja maapõueseaduses toodud nõuetele. Ka muud ehituse käigus tekkinud jäätmed tuleb koguda liigiti ning üle anda nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Jäätmete ajutised kogumiskohad peavad olema sellised, kus on välistatud jäätmete ja neist eralduvate saasteainete sattumine pinnasesse ning pinna- ja põhjavette.
- Maa-ameti kaardirakenduse andmetel suurõnnetuse ohuga ja ohtlikke ettevõtteid ning nende ohualasid planeeringualal ei asu.
- Projekti kliimamõju on potentsiaalselt seotud lokaalsete kuumasaarte tekkimisega ning ehituse käigus ehitusmasinate kasutamisest välisõhku paiskuvate heitega. Maakasutusmuutusega seotud kliimamõju on antud juhul vähene ning mõjutab kliimamuutusi väga vähesel määral. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenev kliimamõju on kaudselt seotud masinate hoiustamisega ning selle tulemusel võimalike transpordi ning liikumisdistantside vähenemisega ehitusobjektidele. Seega võivad laohooned väga vähesel määral kaasa aidata heite vähenemisele seoses võimalusega ladustada sõidukeid/tehnikat objektidele lähemal ning vähendada nende transportimiseks kuluvaid ressursse. Kliimamõju vähendamiseks tuleks ehituses võimalusel kasutada sekundaarseid ja/või taaskasutatavaid materjale.
- Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel asub detailplaneeringu ala vahetus läheduses Harku lubjakivi maardla (MRD0000131). Detailplaneeringu ala jääb Harju maavarade teemaplaneeringu uuringualale. Detailplaneeringu realiseerimisega on tagatud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavarale kõrvalasuvast Harku lubjakivimaardlast.
- Enamus kavandatava tegevusega kaasnevatest negatiivsetest mõjudest (häiringutest) on seotud ehitustegevusega ja need jäävad valdavalt planeeringuala piiridesse. Ehitustegevusega seotud häiringud (eelkõige müra) on ajutised ja paratamatud. Kasutusaegsed mõjud lähtuvad laohoonete kasutamise eesmärgist hoiustada masinaid ja tehnikat, võib nende transportimine laohoonetesse ja sealt minema ajutiselt tõsta lokaalset vibratsiooni ja müra taset ning mõjutada lokaalselt välisõhu kvaliteeti. Seetõttu võib lokaalselt olla ka kasutusaegne vähene ajutine mõju keskkonnale.
- Planeeringualal ja selle võimalikus mõjualas ei asu Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Lähim Natura ala (Rannamõisa loodusala) jääb planeeringualast enam kui 3 km kaugusele. Ei ole teada kavandatava tegevusega kaasnevaid mõjuallikaid, mille mõju võiks ulatuda sellisele kaugusele, et need avaldaksid negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku aladele.
- Eesti looduse infosüsteemi andmetel ulatub detailplaneeringu alale III kaitsekategooriasse kuuluva taimeliigi põõsasmarana (*Potentilla fruticosa*) kasvukoht. Detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole registreeritud I ja II kaitsekategooria liikide elupaiku. Haljastuse kavandamisel on soovitatav analüüsida, kas on võimalik põõsasmarana kasvuala säilitamine planeeritava maaüksuse lõunaosas. Mõeldavamatul juhul on vajalik põõsasmarana ümberistutamine detailplaneeringu alalt sobivale lähedal olevale alale. Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamine toimub vastavalt kehtestatud korrale. Põõsasmarana kasvukoht väljaspool otsest mõjuala on kaudselt mõjutatud ehitusperioodi vältel, peamiselt tolmu poolt. Tolmu levikut on võimalik leevendada vastavate meetmete rakendamisega (nt niisutamine vms).
- Projektialal tuleb tagada pinna- ja põhjaveerežiimi säilimine. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringualal asuva kraaviga. Laohoonete ehitusel tuleb järgida tavapäraseid veekaitse nõudeid, vältida tuleb pinna- ja põhjavee reostust ehitustegevuse tõttu.
- Ehitamisel tuleb arvestada kemikaalide ja kütuste käitlemise nõuetega. Tehnika tuleb hoida korras, et vähendada pinnase reostumise ning seeläbi ka põhjavee reostumise riski. Ehitusmaterjale hoiustada kõvakattega pinnasel või luua ajutiselt kruusast või killustikust alad, kus hoiustada ehitusmaterjale ning töövahendeid (k.a. masinad), et vältida saasteainete sattumist pinnasesse ja sealtkaudu põhjavette. Ehitajal ja objekti

valdajal tuleb valmis olla lekke tagajärgede kiireks ja professionaalseks likvideerimiseks, et reostus ei leviks kaitsmata põhjavette.

- Meetmete rakendamisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju põhja- ja pinnavee seisundile.

KSH eelhinnangu koostaja kokkuvõte ja järeldused:

Võttes aluseks Teabedokument KSH eelhinnangu (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 24000022), mis on koostatud Hanso kinnistu detailplaneeringu eskiisi ja avalikest andmeallikatest saadud informatsiooni põhjal. Käesoleva dokumendi koostamise ajaks ei ole täpselt selge hoiustatava tehnika iseloom. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga ja Harju maakonnaplaneeringuga. Seoses kergliiklustee rajamisega ja riigimaantee uuendamisega planeeringuala piirkonnas selgub täpne maanteega ühenduse ning kergliiklusteega ristumiskoha lahendus detailplaneeringu koostamise käigus ning koostöös Transpordiametiga. Olulist mõju kliimamuutustele, rohevõrgustikule ning Natura aladele ei esine. Oluline mõju avaldub III kaitsekategooria taimeliigile detailplaneeringu alal, kuid see mõju on leevendatav, kui järgitakse Teabedokumendi peatükis 6.6 esitatud meetmeid ja lahendusi. Kui kavandatava tegevuse elluviimisel järgitakse üldiseid keskkonnanõudeid ning käesolevas töö esitatud meetmeid, siis ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju keskkonnale, inimese tervisele, heaolule ja varale ning kultuuripärandile. Tegevusega kaasneva mõju ruumilist ulatust, kestust, sagedust ja pöörduvust ning toimet võib hinnata väheoluliseks, sest esmalt, ehitusaegsed mõjud on lokaalsed ning esinevad ainult ehitusperioodil. Sõidukite/masinate hoiustamisest ning sõidukite/masinate transpordiga potentsiaalselt kasvavast häiringust tulenev mõju on lühiajaline ning lokaalne, samuti ainult transpordi tegevuse ajal. Kui planeeringuala hoonete projekteerimisel ja ehitamisel jälgitakse õigusaktide ja standardite nõudeid, siis olulist mõju keskkonnale eeldada ei ole. Saue Vallavalitsuse seisukohalt puudub oluline keskkonnamõju ning tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest pole vajadust eraldi läbi viia keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt asutustelt. Saue Vallavalitsuse edastas 16.09.2024 nr 5-4/2397-3 kirja arvamuse küsimiseks Keskkonnaametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile.

Keskkonnaamet andis oma 01.10.2024. aasta kirjaga nr 6-5/24/19058-2 seisukoha, et menetletava Hanso kinnistu 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. Keskkonnaamet andis omapoolsed tähelepanekud, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada (lisatud korralduses punkt 2.3). Regionaal- ja põllumajandusministeerium andis oma 17.10.2024. aasta kirjaga nr 14-3/4074 seisukoha, et lähtudes esitatud materjalidest on seisukohal, et KSH algatamine ei ole otstarbekas, sest kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Samas märgiti kirjas, et vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et planeeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Detailplaneeringu:

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

– koostaja on OÜ Plannum (aadress: Küüni tn 6, Kose-Uuemõisa alevik, 75102 Kose vald, Harju maakond).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks olevat Skepast&Puhkim OÜ (töö nr 24000022) poolt koostatud KSH eelhinnangut 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 keskkonnamõju hindamisseaduse § 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 arendaja vahel 22. augustil 2024. aastal sõlmitud halduslepingut (nr 12-2.14/8/2024) koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta ning võttes arvesse kinnistu omaniku (OÜ Betoonikoda) taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas Hanso kinnistu ja lähiala detailplaneering, maasihtotstarbe muutmiseks ning põhieesmärgiga kahe laohoone püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsutee 11191 Harku-Rannamõisa teelt koos peale- ja mahasõiduga planeeringualale ning taotleda eelnevalt Transpordiametist mahasõidu ehituseks tehnilised tingimused;
 - 2.2 detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Saue vallavalitsuse ja Harku vallavalitsuse poolt tellitud Vatsla-Harku kergliiklustee põhiprojektiga (koostaja Landverk OÜ, töö nr T2126);
 - 2.3 detailplaneeringu koostamisel arvestada Keskkonnaameti poolt 01.10.2024 edastatud kirjas nr 6-5/24/19058-2 märgitud tähelepanekuga, kus on toodud järgmist: laohoone (hoone 2) ja parkla ehitusalale jääb osaliselt III kaitsekategooria põõsasmarana (KLO9341044) kasvukoht. Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kuna ehitusalale ulatub vaid põõsasmarana kasvuala põhjaosa ja enamik kasvualast jääb puutumata, siis liigi elupaika see tegevus tervenisti ei hävita. Võimalusel detailplaneeringu käigus leida lahendusi, et põõsasmarana kasvuala säilitada planeeringuala lõunaosas.
 - 2.4 veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil ning majandusveed juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kogumismahutisse. Pärast antud piirkonnas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on kinnistu omanikul kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised;
 - 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.6 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.7 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
 - 2.8 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.

3. Jätta Vatsla küla Hanso kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhindangu põhjal (lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil 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

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar

vallasekretär