KORRALDUS

Saue linn …... august 2025 nr

Koidu külas Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamisemittealgatamine

*I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Koidu külas Rukkilille (72701:001:1168, 40943 m², maatulundusmaa 100%), Kärbi-Põllu (72701:005:0269, 30836 m², maatulundusmaa 100%), Lehtmanni (72701:001:1949, 34744 m², maatulundusmaa 100%), Hellmanni (72701:005:0022, 42217 m², maatulundusmaa 100%), Leedu tee 1 (72601:001:0338, 8155 m², ühiskondlike ehitiste maa 100%), Leedu tee 3 (72601:001:0339, 12469 m², maatulundusmaa 100%), Leedu tee 5 (72601:001:0340, 14047 m², maatulundusmaa 100%), Leedu tee 7 (72601:001:0341, 18361 m², maatulundusmaa 100%), Leedu tee (72601:001:0337, 10415 m², transpordimaa 100%), Vartongi (72701:005:0489, 34285 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksustel, eesmärgiga katastriüksuste kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

*II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord*

Rukkilille, Kärbi-Põllu, Lehtmanni, Hellmanni, Leedu tee 1, 3, 5, 7, Leedu tee ja Vartongi katastriüksused asuvad Koidu külas, Saue vallas. Planeeritav ala piirneb ida, lõuna ja lääne poolt maatulundusmaadega, loode pool asub riigi kõrvalmaantee 11184 Alliku-Laagri tee ning Koidu elamurajoon. Planeeringualast ca 120 m kagu poole jääb Keila-Tallinn raudtee. Planeeringuala on hoonestamata.

*III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada planeeringuala 44 üksikelamu krundiks ja 9 kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks planeeritakse üks ärimaa krunt, üks ühiskondlike ehitiste krunt, kaheksa üldkasutatava maa katastriüksust ning eraldatakse transpordimaa. Transpordimaa on osaliselt planeeritud riigile kuuluvale Rukkilille katastriüksusele, mille kohta Maa-amet on andnud oma nõusoleku 14.07.2023 saadetud seisukohas nr 5-4/4629-5.

*IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalas, valdavalt pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal. Planeeringuala edelapoolses osas asub ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbega ala, kuhu planeeritakse ühiskondlike hoonete krunt. 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). Huvitatud isik on kohustatud rekonstrueerima 11184 Alliku-Laagri tee vastavalt Transpordiameti tehnilistele tingimustele ja Transpordiametiga sõlmitavale lepingule. Huvitatud isikul ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkt 2 alusel. Määruse nr 224 § 13 p 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ning koostada KSH eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist. Lähtudes KeHJS § 33 lõikest 2 punktist 4, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhinnangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta.

Koidu küla Rukkilille, Kärbi-Põllu, Lehtmanni, Hellmanni, Leedu tee 1, 3, 5, 7, Leedu tee ja Vartongi katastriüksuste kohta on koostatud (koostaja LEMMA OÜ, versioon 26.02.2025) „Saue vallas Koidu külas Leedu tee ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“. Käesoleva 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 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 eelhinnang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi määrus nr 224). Samuti on töö koostamisel arvestatud asjakohaseid juhendmaterjale.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lg 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 Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu algatamisettepanekust (eskiis koostatud Ehitusõigus 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 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 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 eeldatavalt olulist liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist;

* planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

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 mitte läbilaskvate pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
* Negatiivne mõju Vääna jõele võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja (pinnase)vette sattumise, kas ehitus- või kasutusetapis (näiteks läbi võimaliku potentsiaalselt reostunud sademevee juhtimise kraavi ilma seda vajadusel eelpuhastamata). Negatiivset mõju ehitusaegselt on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega. Seega tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masinate, seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlikke aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse.
* Kuna tegemist ei ole tööstusalaga, siis elamute katustelt ärajuhitavat sademevett võib pinnasetingimustesse sobivate lahendustega immutada pinnasesse ilma eelpuhastuseta. Reostusohtlik sademevesi tänavatelt ja parkimisplatsidelt tuleb enne loodusesse suunamist vajadusel siiski puhastada lokaalses õli- ja liivapüüduris. Täpne lahendus ja keskkonnaloa vajadus antakse ehitusprojektis.
* 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).
* 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”.
* Soovitav on DP koostamisel teostada mürauuring. Planeeringu 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 osaliselt looduslik ala suures osas tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata üldise elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).

Võttes aluseks Saue vallas Koidu külas Leedu tee ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (koostaja LEMMA OÜ, versioon 26.02.2025) 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, Transpordiametile, Maa- ja Ruumiametile 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 ......

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

Maa- ja Ruumiamet andis oma ........ aasta kirjaga nr ........ seisukoha, et ......

Detailplaneeringu:

* koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saue Vallavalitsus (aadress: Kütise 8, Saue linn, Saue vald, 76505, Harjumaa);
* koostaja on Ehitusõigus OÜ (aadress: Harju maakond, Tallinn, Asula 3).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva LEMMA OÜ, (versioon 26.02.2025) 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 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 üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel ….mail 2025. aastal sõlmitud halduslepingu (nr ……) 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 esindajataotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

**korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Koidu külas Rukkilille (72701:001:1168), Kärbi-Põllu (72701:005:0269), Lehtmanni (72701:001:1949), Hellmanni (72701:005:0022), Leedu tee 1 (72601:001:0338), Leedu tee 3 (72601:001:0339), Leedu tee 5 (72601:001:0340), Leedu tee 7 (72601:001:0341), Leedu tee (72601:001:0337), Vartongi (72701:005:0489) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering eesmärgiga katastriüksuste kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning  
   järgmiste lisanõuetega:
   1. ärimaa krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
   2. elamumaa krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
   3. 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;
   4. parkimine lahendada oma krundi piires;
   5. hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega  
      ümbritsevasse keskkonda;
   6. veevarustus, sademevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
   7. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
   8. moodustada sotsiaalmaa ja transpordimaa katastriüksused ning anda need tasuta üle vallale;
   9. huvitatud isikul on kohustus vastavalt Transpordiameti tingimustele rekonstrueerida 11184 Alliku-Laagri kõrvalmaantee Padula jaama tee ristmikust kuni Juuliku-Tabasalu tee olemasoleva ringristmikuni või Koru ja Väike-Koru katastriüksuste detailplaneeringuga planeeritud ringristmikuni (juhul, kui nimetatud ringristmik on valmis ehitatud). Lisaks tuleb rajada Hämariku tee otsa ringristmik. Antud kohustust on võimalik jagada proportsionaalselt vastavalt eluasemete arvule Lehtmanni, Kaarna, Veskipõllu katastriüksuste detailplaneeringust huvitatud isikuga vastavalt Saue Vallavolikogu määrusele nr 9 Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas.
   10. kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
   11. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Rukkilille, Kärbi-Põllu, Lehtmanni, Hellmanni, Leedu tee 1, 3, 5, 7, Leedu tee ja Vartongi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnangu 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) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär