



KORRALDUS

Laagri

Vatsla küla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Kinnistu omanik esitas Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Vatsla külas (katastritunnus , suurusena 2 874 m², sihtotstarve elamumaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu jagamiseks kaheks üksikelumukrundiks ning ehitusõiguse määramiseks kahe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalal Vatsla külas aiandusühistu territooriumil ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud aiandus- ja suvilaühistute maa - võimalik perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. Planeeringuala külgneb elamumaa sihtotstarbega ja osaliselt hoonestatud kinnistutega. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (lk 11) kohaselt peavad tiheasustusega alal uute üksikelumukruntide suurused üldjuhul olema 1 500 - 2 400 m².

Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus on esitatud olemasoleva 2 874 m² suuruse elamumaa kinnistu kruntimiseks, mille jagamise tulemusena ei ole võimalik moodustada kahte alates 1 500 m² suurust üksikelumukrunti. Üldplaneeringu seletuskirjas (lk 23) sätestatud kaalutlusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse igakordse otsustuse alusel. Detailplaneeringu algatamise küsimust arutati 26. augustil 2014. aastal toimunud Saue Vallavalitsuse istungil. Saue Vallavalitsus jäi seisukohale, et kahe 1 400 m² suuruse elamukrundi moodustamine ja hoonestamine ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt ning on hoonestatud põhiliselt suvilate ja üheperelamutega, kus elamukruntide suurusteks on ca 750 – 2 500 m². Vatslaoru 25a kinnistu on hoonestamata ning kinnistule on olemas juurdepääs. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,3 ha.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitsavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinna-, õhu saastamist. Kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 10 lõiked 5 ja 7, § 11 lõike 2 punkti 3 ja lõike 3, "Saue valla ehitusmääruse" § 4 punktid 1 ja 4, § 5 lõike 1 punktid 1 ja 5, "Haldusmenetluse seaduse" § 66 lõike 2 punkti 1, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" § 6 lõike 2 punkti 22, lõiked 3 ja 4, § 33 lõike 1 punkti 3, lõike 2 punkti 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, Saue valla üldplaneeringu, arvestades Saue Vallavalitsuse 26. augustil 2014. aastal võetud seisukohta ning kinnistu omaniku taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu jagamine kaheks üksikelumukrundiks ning määratakse ehitusõigus kahe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorras- tuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu ja Saue valla ehitusmääruse nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 elamukruntide minimaalseks suuruseks ette näha alates 1 400 m²;
 - 2.2 elamumaa kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise üksikelamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korrulist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
 - 2.3 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.4 elamute rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.5 kavandada kruntidele kõrghaljastus;
 - 2.6 Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radooniriskiga pinnasega alale. Hoonete projekteerimisel arvestada võimaliku kõrgendatud radooniohuga;
 - 2.7 detailplaneeringu koostamisel arvestada, et kinnistu asub Saue valla Tallinna reoveekogumisalal. Kuni liitumisvõimaluse tekkimisega ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkudega lahendada kinnistutel veevarustus ühe ühise puurkaevu ja kanalisatsioon kogumismahutite baasil. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on krundiomanikel kohustus liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonirajatised;
 - 2.8 detailplaneeringu koostamisel arvestada Vatsla küla Vatslaoru ühismaa kinnistu detailplaneeringuga;
 - 2.9 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
 - 2.10 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.11 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebilehel.
6. Saue Vallavalitsusel on õigus lõpetada algatatud detailplaneeringu menetlus ning tunnistada kehtetuks käesolev korraldus, kui hiljemalt kahe aasta jooksul alates

käesoleva korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikku dokumentatsiooni.

7. Käesoleva korralduse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavalitsusele „Haldusmenetluse seaduses“ sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule „Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud tähtaegadel ja korras.

8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.