

KORRALDUS

Laagri

7. aprill 2015 nr 299

Püha küla Künka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Künka kinnistu omanik Greentech Nordic OÜ esitas Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Püha külas Künka kinnistul (katastritunnus 72701:002:0293, suurusega 5 421 m², sihtotstarve ärimaa 50% ja tootmismaa 50%), eesmärgiga muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ehitustingimusi, st suurendada krundil olemasolevat hoonestusala, hoone ehitusalust pinda ja hoonete arvu krundil.

Künka kinnistule on koostatud detailplaneering, mis kehtestati Saue Vallavalitsuse 12. märtsi 2013. aasta korraldusega nr 175. Detailplaneeringuga muudeti Künka kinnistu maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa 50% äri- ja 50% tootmismaa ning määrati ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise äri- ja tootmishoone (büroo- ja laohoone) rajamiseks, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 992 m², st täisehitusprotsendiks määrati (ca 18%), hoone kõrguseks maapinnast määrati kuni 12,0 m. Planeeringuga lahendati juurdepääsuteed ning krundi tehnovarustus, esitati servituutide vajadus, määrati haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Detailplaneeringuga kavandatakse Künka kinnistul täpsustada ja täiendada ehitusõigust. Uue koostava detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ühe äri- ja tootmishoone asemel kuni kahe äri- ja tootmishoone rajamiseks, suurendatakse hoonestusala ning krundi täisehitusprotsendiks määratakse kuni 40%.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal, millele ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Detailplaneeringu eesmärk ja lahendus ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Künka kinnistul paikneb nõukogude ajal ehitatud üks lagunenu laudahoone ning maasihtotstarbeks enne detailplaneeringu kehtestamist oli määratud tootmismaa 100%. Detailplaneeringu alusel muudeti maasihtotstarve osaliselt ärimaaks ning lubati üldplaneeringu kohaselt ühe äri- ja tootmishoone rajamist. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt on reeglina lubatud krundi täisehitusprotsent tootmis- ja ärihoonete puhul kuni 40%. Hoonete maksimaalset arvu kinnistul üldplaneering ei sätesta. Kinnistule ei ole käesolevaks hetkeks asunud rajama planeeringujärgseid ehitisi, sh ei ole väljastatud ehituslube.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kahe äri- ja tootmishoone ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud

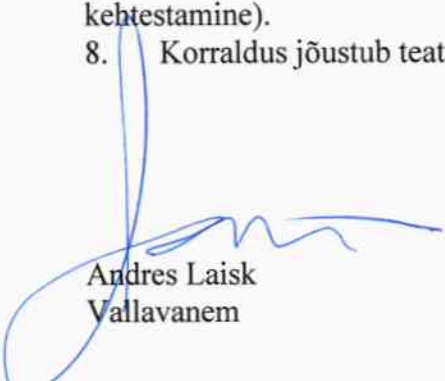
asukohas olulist keskkonnamõju. Planeeringualale võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid tootmistegevusi. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus. Kuna planeeringu alast ca 200 m kaugusel paiknevad hoonestatud elamumaad, siis elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevused planeeringualal lubatud. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval tootmismaa kinnistul ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Künka kinnistu naaberkiinnistul asub arheoloogiline mälestis kultuskivi (reg nr 18956) kaitsevööndiga 50 m. Kultuskivi puhul on oluline, et kivi vahetus läheduses (10 m raadiuses) ei kavandataks kaevetöid, kaugemal kui 10 m kivist ei ole ehitus- ja kaevetöödel arheoloogilised uuringud vajalikud. Muinsuskaitseametist tuleb ehitustöödeks luba võtta. 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada Künka kinnistul keskkonda oluliselt reostava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui Saue Vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab Saue Vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 10 lõiked 5 ja 7, § 11 lõike 2 punkti 3 ja lõike 3, "Saue valla ehitusmääruse" § 4 punkti 1, § 5 lõike 1 punktid 1 ja 5, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" § 6 lõike 2 punkti 22 ja lõike 3 punkti 3, § 33 lõike 1 punkti 3, lõike 2 punkti 2, § 35 lõiked 5 ja 6, "Haldusmenetluse seaduse" § 43 lõike 2 ja § 72 lõike 2, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 13. juunil 2012. aastal sõlmitud halduslepingu nr 4-11.8/157/2012 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta ning arvestades Greentech Nordic OÜ taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Püha külas Künka kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ehitustingimusi, st suurendada krundil olemasolevat hoonestusala, hoone ehitusalust pinda ja hoonete arvu krundil ning määratakse ehitusõigus kuni kahe äri- ja tootmishoone rajamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu ja Saue valla ehitusmääruse nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:

- 2.1 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
- 2.2 krundile võib kavanda kokku kuni kaks äri- ja tootmishoonet;
- 2.3 detailplaneeringu koostamisel arvestada kehtiva Künka kinnistu detailplaneeringuga;
- 2.4 lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.5 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Künka 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 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.



Andres Laisk
Vallavanem



Gedi Aver
Vallasekretäri abi
vallasekretäri ülesannetes