



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

27. november 2019 nr **1398**

Vatsla küla Rehaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavolikogu algatas 23. veebruari 2006. aasta otsusega nr 011 Vatsla külas Rehaka (72701:001:0230, suurusega 6 3473 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga lubada kinnistu krundimist, maasihtotstarbe muutmist äri- ja tootmiskaas ja ehitusõiguse määramist äri- ja tootmiskaas püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Rehaka kinnistu paikneb asub Vatsla külas, Saue ja Harku valla piiril. Juurdepääs Rehaka kinnistule on kavandatud Harku valla territooriumil asuvalt Tammi teelt. Planeeringuala ümbruskonda jäävad äri- ja tootmiskaas, mis on osaliselt hoonestatud. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Rehaka kinnistu tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmiskaas.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rehaka kinnistu maasihtotstarve äri-, tootmis- ja transpordiskaas, krunditakse kümneks äri- ja tootmiskaas ning kaheks transpordiskaas krundiks ning määratakse ehitusõiguse kahekümnele kuni 3-korruselise, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 14,0 m äri- ja tootmiskaas püstitamiseks (täisehitusprotsendiga kuni 40%). Üks transpordiskaas krunt on moodustatud planeeringuala siseteks ning teine krunt Tammi tee äärde, kuhu kavandatakse 3,0 m laiune asfaltbetoonkattega ja tänavavalgustusega kergliiklustee. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 6,6 ha.

Rehaka kinnistu asub Saue valla reoveekogumisallas. Piirkonnas puudub ühisveevärk- ja kanalisatsioon. Rehaka kinnistu detailplaneeringualal veevarustus ja kanalisatsioon ning tuletõrje veevarustus tuleb arendajal lahendada Vatsla suvilapiirkonda ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil. Täpsemad liitumispunktid määrab piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek tehniliste tingimustega.

IV. Sõlmited kokkulepped ja arendaja kohustused

Saue Vallavalitsuse ja Rehaka kinnistu omaniku vahel on 21. novembril 2018. aastal sõlmitud kirjalik kokkulepe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta.

V. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta äri- ja tootmishoonete ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Rehaka kinnistu jääb osaliselt hoonestatud äri- ja tootmiskaade vahele, seega sobib kavandatav tegevus olemasolevasse ümbruskonda, moodustades ühtse äri- ja toomispiirkonna. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada nt keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstus vms analoogseid tööstusettevõtteid, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus ning keskkonda saastavaid ja müra tekitavad tegevused ei ole planeeringualal lubatud. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval äri- ja tootmiskaade kinnistul ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsmatapõhjaveega alaga. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada Rehaka kinnistul keskkonda oluliselt saastava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnanõu ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud planeerimisseaduse § 18 lõike 1 ja lõike 2 punkti 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 2, § 5 punktid 1, 8-10, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktid 10 ja 22, lõige 4, § 33 lõike 2 punkti 4, § 34 lõike 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu¹” § 13 punkti 2, Saue Vallavalitsuse ja Rehaka kinnistu omaniku vahel on 21. novembril 2018. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2/822/2018) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas Rehaka kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine äri-, tootmis- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
2. Jätta Rehaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

3. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil 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.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Laagri halduskeskuse ruumides aadressil Veskitammi 4, Laagri alevik.
5. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär