



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Saku valla üldplaneeringu kehtestamine

Saku

20. aprill 2023 nr 24

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 91 lõike 1 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 ning 31.03.2023 kirjaga nr 15-3/7330-22 laekunud riigihalduse ministri heakskiidu alusel.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine ning eelduste loomine hea elukeskkonna kujundamiseks. Üldplaneeringuga lahendatakse valla ruumilistest vajadustest lähtuvalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) ülesanded – planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused, transpordivõrgustiku ja muu taristu üldised asukohad jt valla arenguks olulised teemad.

Saku valla üldplaneering on koostatud kogu Saku valla territooriumi kohta.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti Harju maakonnaplaneeringust 2030+, Saku valla arengukavast, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmarke ja käsitletavat territooriumi. Asjakohaste mõjudena hinnati planeeringulahenduse elluviimise mõju majandus- ja ettevõtluskeskkonnast lähtuvalt ning analüüsiti mõju teenuste ja puhkealade kättesaadavusele. Mõjude hindamise tulemustega arvestati planeeringuala kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, et leevendada tegevusega kaasneva võivaid negatiivseid mõjusid ja/või häiringuid.

Lähtudes väljakujunenud asustusmusteri säilitamise ja jätkusuutliku edasi arendamise vajadusest, planeeritakse maakasutust põhimõttel – tihe jääb tihedaks, haja hajusaks. Väljaspool tiheasustusega alasid uusi „põllukülasid“ ei planeerita. Soodustatakse energiat ja ressursi säästvaid lahendusi, eelistades olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist ja tihendamist ning olemasoleva taristu ärakasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel.

Tulevikus laieneb Saku alevik Kasemetsa küla suunas ja Kiisa alevik Kurtna küla suunas. Laienemisel on oluline kõrghaljastusega alade säilitamine, et luua soodsad tingimused rohelse võrgustiku toimimiseks ning kvaliteetse avaliku ruumi, sh parkmetsade, puhkealade, terviseradade, mänguväljakute jne olemasoluks.

Üldplaneeringu koostamine ja KSH algatati Saku Vallavolikogu 21.09.2017 otsusega nr 56. Üldplaneeringu algatamisest teavitati Ametlikes Teadaannetes, ajalehtedes Harju Elu, Saku Sõnumid ja Päevaleht ning vallavalitsuse veebilehel. Lisaks teavitati sellest naaberomavalitsusi ja asjakohaseid valitsusasutusi.

Üldplaneeringu ja KSH eelnõu avalik väljapanek toimus 23.09.2019 kuni 23.10.2019. Avalikust väljapanekust teavitati avalikes kanalites (Harju Elu, Päevaleht, vallavalitsuse veebileht), koostöö tegijaid ja kaasatavaid eraldi kirjadega. Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku jooksul esitati mitmeid arvamusi ja ettepanekuid. Esitatud seisukohtade tutvustamiseks, selgituste andmiseks ja edasiseks aruteluks toimusid 26.11.2019 ja 27.11.2019 üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikud arutelud.

Üldplaneering võeti vastu Saku Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 8. Vastuvõetud üldplaneeringu alusel esitas Saku Vallavalitsus Keskkonnaametile 08.03.2022 kirjaga nr 7-1/28-1 taotluse Saku alevikus Vääna jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25 meetrini tavalisest veepiirist Tallinna maanteest põhjapoole jäävas osas ning Kiisa alevikus Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25 meetrini tavalisest veepiirist katastriüksuse 71812:001:0006 länepiirist kuni katastriüksuse 71812:001:0003 idapiirini ning katastriüksuse 71812:002:0090 ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab krundi mõistlikku kasutamist ja ehitiste rajamist (abihooned, terrassid, teed vms) ning ühtlustab ehitusjoont (lihtsustades seega looduskaitseeaduse erisuse rakendamist). Kalda ehituskeeluvööndi vähendamised on kantud üldplaneeringu maakasutusplaanidele ning pikemalt on neid käsitletud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.8.1. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise kaasneda võivaid mõjusid on hinnatud KSH aruande peatükis 4.1.4.4. KSH hinnangu kohaselt ei too kõnealused ehituskeeluvööndi vähendamised eeldatavalt kaasa olulist ebasoodsat mõju kalda kaitse eesmärkidele.

Keskkonnaamet andis 04.05.2022 kirjaga nr 7-13/22/4587-3 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Üldplaneering oli avalikul väljapanekul 21.03.2022 kuni 19.04.2022. Teated avalikust väljapanekust ilmusid ajalehtedes Harju Elu ja Eesti Päevaleht ning Saku Vallavalitsuse veebilehel. Puudutatud ja kaasatud isikuid teavitati Saku Vallavalitsuse 01.03.2022 kirjaga. Avaliku väljapaneku jooksul esitati 54 arvamust, millele vallavalitsus andis oma seisukoha. Materjali mahukuse tõttu sisalduvad arvamused koos vallapoolsete kaalutluste ja põhjendustega üldplaneeringu menetluskirjades, mis on saadaval valla veebilehel koos teiste üldplaneeringu dokumentidega.

Üldplaneeringu avalikud arutelud toimusid 30.05.2022 Saku Valla Kultuurikeskuse Kiisa saalis ja 31.05.2022 Saku Valla Kultuurikeskuse Saku saalis. Avalikest aruteludest tehti videosalvestused, mis on kättesaadavad Saku valla veebilehel. Avaliku arutelu tulemusena ei jõutud kõikide arvamuste osas kokkuleppele.

Saku valla üldplaneering esitati 13.09.2022 heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile.

Koos üldplaneeringuga esitati üldplaneeringu menetlemise dokumentatsioon, sealhulgas avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikud arvamused, mida üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja Saku Vallavalitsuse põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise kohta. Saku Vallavalitsuse seisukohtadega ei nõustunud ja esitatud arvamustest ei loobunud Jaanus Grauberg, Tenfix OÜ, Eero Kilk, Si Sponte OÜ, Rasmus Makstin, Ökoehituse OÜ, OÜ Nurmetare, Renee Puhm, Raili Suits, August Albert, Ruum ja Maastik OÜ, Solutionest OÜ, Landeker OÜ, Advokaadibüroo Ruus & Veso, Alterate OÜ, Mountain Loghome OÜ, Gerly Ruusmäe, Tarmo Ruusmäe, Anny Kelement, Martin Kelement, Roland Kore, Maarja Pool, Karel Pool, Tanel Erm, Henri Eessalu, Advokaadibüroo Ristal Keba Partnerid,

Advokaadibüroo Lextal, Levant OÜ, Selektor Projekt OÜ, Peeter Väling, Martin Sõmer, Virgo Raotma, Maa-amet, Kai Pivnik ja Silver Tätte.

Materjali mahukuse tõttu sisalduvad arvamused koos vallapoolsete kaalutluste ja põhjendustega üldplaneeringu menetluskirjades, mis on saadaval valla veebilehel koos teiste üldplaneeringu dokumentidega.

Rahandusministeeriumis toimus osapoolte ärakuulamine.

Roland Kore teavitas Rahandusministeeriumi 17.11.2022 e-kirjaga, et tema esitatud arvamus on leidnud üldplaneeringu seletuskirjas rahuldava kajastuse ja seega ei pea vajalikuks ärakuulamisel osaleda. Rahandusministeeriumis 08.12.2022 toimunud ärakuulamise tulemusena nõustus Virgo Raotma Saku Vallavalitsuse pakutud kompromisslahendusega ja loobus oma esitatud arvamusel kirjalikult.

Rahandusministeeriumis toimunud kõigi ärakuulamiste ja kohtumiste tulemusena lepiti kokku, et üldplaneeringut korrigeeritakse järgmiselt:

- Üldplaneeringut täiendati vastavalt Rahandusministeeriumi suunistele Tallinn-Lelle-Viljandi ja Rail Baltic ühendusraudtee osas. Harju maakonnaplaneeringus 2030+ on fikseeritud uus põhimõtteline ühendusraudtee olemasoleva Tallinn-Lelle-Viljandi raudteeharu ja planeeritud Rail Baltic raudtee vahel, mille üks võimalikest alternatiividest on üldplaneeringus kajastatud ka kui „perspektiivne ühendusraudtee“.

Perspektiivse ühendusraudtee koridori täpne asukoht valitakse alternatiivide võrdluse teel riigi eriplaneeringu koostamise tulemusena, arvestades seejuures ka sotsiaalmajanduslikke ja keskkonnale avalduvaid mõjusid. Antud ühendusraudtee riigi eriplaneering algatatakse juhul, kui Eesti Vabariik otsustab Tallinn-Lelle-Viljandi raudtee rekonstrueerida 1435 mm rööpmelaiusele.

- Üldplaneeringut korrigeeriti määrates 30-meetrise haljasala puhvertsooni Sprindi tee 3 ja Kaseniidu maaüksuste vahele.
- Kasemetsa külas Maali kinnistu osas on juurdepääs kinnistule üldplaneeringu maakasutusplaani märgitud nähtavaks.
- Maa-amet keeldus 11.11.2022 kirjas nr 6-3/21/5975-10 Saku valla üldplaneeringule kooskõlastuse andmisest seoses Tammemäe VIII liivakarjääri osas tekkinud vaidlusega. Saku Vallavalitsus otsustas määrata nimetatud maa-ala konfliktalaks. Konfliktala asukoha skeem ja sisu kirjeldus on lisatud üldplaneeringu seletuskirja eraldi peatükina (peatükk 11). Ala on kantud ka üldplaneeringu maakasutusplaanile.

Seonduvalt vaidlusega Roobuka külas asuva kinnistu Miilimaa kinnisasja (katastritunnusega 71813:018:0034) osas, kus omanik soovib jätkuvalt maakasutuse juhtotstarbe muutmist pere- ja ridaelamu maa-alaks ja Saku vald ei nõustu esitatud ettepanekuga, selgitame järgmist: Pere- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarbega uute maa-alade jaotus Roobuka külas on planeerimisprotsessi ajalisest faktorist tulenev lõpplahendus. 2019. a alguses esitatud ettepanekutele tuginedes kavandati algselt üsna laiaulatuslikult pere- ja ridaelamu maa-alad kõikjal vallas. Nii ka Roobuka külas. Roobuka kinnistule määrati pere- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarve ning lisaks määrati kinnistule ka kaubandus-, teenindus- ja büroohonete ning ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbega ala piirkonna sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks, vastavalt kinnistu omaniku 11.04.2019 esitatud ettepanekule. Hageri tee 43 kinnistu osas lähtuti valla poolt eraldiseisvate elamualade siduse loomise põhimõttest kahe toimiva, hargneva liiklussuuna vahel, kus olemasolevalt on majapidamine, eluase. Miilimaa kinnistu osas selles planeerimise etapis ettepanekuid ei esitatud. Järgnevalt, vastavalt KSH aruandes väljatoodud hinnangule ja ettepanekule, on 2020–2021. aastatel planeerimise edasises protsessis tunduvalt vähendatud kavandatavate elamualade osakaalu kõikjal valla territooriumil, seda nii varasemalt määratletud suuremamahuliste alade kärpimisega kui ka uute, täiendavate alade mittemääratlemisega. Ka Roobuka kinnistu osas

vähendati esialgselt määratud elumumaa mahtu. Miilimaa kinnistu osas esitati ettepanek pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe määramiseks 02.03.2022 ehk peale KSH ettepaneku järgse seisukoha väljakujunemist, et uusi elumualasid enam juurde ei kavandata ning seetõttu ei olnud võimalik ettepanekuga arvestada. Samuti ei olnud 2022. aastal enam alust täiendavalt vähendada juba kompromissina vähendatud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alasid ja asendada, viia need üle teistele kinnistutele.

PlanS § 86 lõikest 2 tulenevalt on KSH aruande tulemuste arvestamine üldplaneeringu koostamisel kohustuslik.

Üldplaneeringu 3. peatükki elumumaade maakasutuse määramise osas lisati järgnev: „Ruumilise planeerimise eesmärk on luua eeldused tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse ning kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujundamiseks. Saku valla üldplaneering juhindub asustuse suunamisel ja maakasutuse juhtotstarvete määramisel eesmärgist luua valla eripärast lähtuv terviklik ruumilahendus. Tervikliku ruumilahenduse kujundamisel võeti aluseks kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted (nt asumid kohandatakse kompaktsemad, sidusad arendusalad, hästi ligipääsetava avaliku ruumi (sh puhkealade) olemasolu, ruumilahendus on mitmekesine ja esteetiline) ning majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ja looduskeskkonna arengu pikaajalised suundumused ja vajadused. Lähtuti järjepidevuse printsiibist (arvestades kehtivate üldplaneeringutega määratud maakasutust), maaomanike ettepanekutest ja KSH soovitustest.

Saku valla üldplaneeringu KSH aruandes on analüüsitud elumumaade mahtu ja arvutus näitab, et võrreldes praegusega kasvaks elanike arv ligikaudu kaks korda. KSH aruandes on tehtud ettepanek vähendada kavandatavate elumumaade ulatust ja arvu selliselt, et kavandatav areng vastaks nii senistele trendidele kui ka prognoosidele, võttes arvesse üldplaneeringu ajalist raamistikku ja omavalitsuse võimekust uusi elanikke vastu võtta ning pakkuda neile kvaliteetset teenust (lasteaiakohad, kool jm).

KSH soovitustega arvestati ja elumumaa ulatust vähendati. Valla ruumiline areng peab toimuma järk-järgult, arvestades valla suutlikust ennekõike sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamiseks ja elanikkonnale sotsiaalsete teenuste tagamiseks.“

Riigihalduse minister andis 31.03.2023 kirjaga nr 15-3/7330-22 üldplaneeringule heakskiidu. Rahandusministeerium on seisukohal, et üldplaneeringus on kohaliku omavalitsuse väärtusi ja vajadusi arvestades täidetud PlanS-is sätestatud üldplaneeringu asjakohased ülesanded. Järgitud on PlanS-is toodud planeerimise põhimõtteid elukeskkonna parandamiseks, avalikkuse kaasamiseks ja teavitamiseks, huvide tasakaalustamiseks ja lõimimiseks, teabe piisavuseks ning otstarbekaks, mõistlikuks ja säästlikuks maakasutuseks. Planeeringulahendus on kaalutletud ja põhjendatud ning lähtuvalt arenguvajadustest on seatud põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused ruumilise keskkonna arenguks. KSH-s on selgitatud, kirjeldatud ja hinnatud üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju, vajadusel on välja töötatud mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmarke ja käsitletavat territooriumi. Üldplaneeringu koostamisel on KSH tulemustega arvestatud. Üldplaneeringu eluviimisega olulist keskkonnamõju ega piiriülest keskkonnamõju ei kaasne.

Arvestades eeltoodut ja rakendades kaalutusõigust Saku Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Saku valla üldplaneering.
2. Saku Vallavalitsusel avaldada teade Saku valla üldplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saku Sõnumid, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning

Saku valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole vallalehe Saku Sõnumid ilmunissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade vallalehes Saku Sõnumid esimesel võimalusel, samuti teavitatakse 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest ajalehes Harju Elu.

3. Saku Vallavalitsusel saata teade üldplaneeringu kehtestamise kohta isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud. Teade saata valdkonna eest vastutavale ministrile ja maakatastri pidajale ning planeerimisseaduses § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
4. Tunnistada kehtetuks Saku Vallavolikogu 09.04.2009 otsus nr 22 „Saku valla üldplaneeringu kehtestamine“ ja Saku Vallavolikogu 16.08.2012 otsus nr 60 „Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu kehtestamine“
5. Igal isikul on õigus üldplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees