



SAUE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Saue linn

12. september 2018 nr **1156**

Saue linna Paju tänav 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

I. Taotluse sisu

Maaomanik Tõnu Kriisa esitas Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks talle kuuluval Saue linna Paju tänav 18 (katastritunnus 72703:001:0280, suurusega 12,01 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksik- ja ridaelamute ning tootmis- või laohoone rajamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Saue linna idaservas Jälgimäe tee, Saue mõisapargi ning Kasesalu ja Paju tänavate tootmisalade vahelisel maa-alal. Põhja poolt piirneb kinnistu Sauepargi tn 7 üldkasutatava maaga, idast Laagri aleviku Maasika ja Jälgimäe tee 6 maatulundusmaadega, lõunast Jälgimäe tee 7 ärimaa, Jälgimäe tee T1 ja Paju tänav T1 transpordimaadega ning Paju tn 16 ja 17 ja Kasesalu tn 10 tootmiskaadega, läänest reformimata riigimaa, Kasesalu tänav T3 transpordimaa ja Kasesalu tn 16 tootmiskaaga. Loodest piirneb kinnistu Pärnasalu tn 38 kaitsealuse maaga ehk Saue mõisapargiga. Paju tn 18 kinnistu on hoonestamata ning idaservas Jälgimäe tee ääres metsastunud.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja arendustegevus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu ca 28-ks üksik- ja ridaelamumaa, tootmis- ja lahoonemaa ning parkmetsa- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete, ridaelamute ning tootmis- või lahoonete rajamiseks. Transpordimaa krundid kavandatakse juurdepääsuteede ja kergliiklusteede rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud osaliselt puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt äri- ja elamute maa. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue linna üldplaneeringuga, kuna sellega kavandatakse valdavas osas üksik- ja ridaelamute ning nende teenindamiseks vajalike teede ja tänavate rajamist ning mitmeid parkmets kinnistuid, millest ühele on kavas rajada avalik multifunktsionaalne spordiväljak. Detailplaneeringuga kavandatakse ka ühe tootmis- või lahoonete maa sihtotstarbega krundi moodustamist, mis oleks loogiliseks jätkuks Kasesalu tänava ääres asuvatele olemasolevatele ning Paju tänava äärde kavandatud tootmiskaadele. Kavandatud tootmis- või lahoonete maa on plaanis

elamupiirkonnast eraldada kaitsehaljastusvööndi ning erineva tänavavõrgustiku ja liiklusskeemi abil. Saue linna üldplaneeringu kohaselt on tööstuse ja laohoonete sihtotstarbega maa-alal lisaotstarbena lubatud kaubandus-, teenindus-, ja büroohoonete maa.

V. Sõlmitud kokkulepped

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule eelkokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning võõrandama detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud tasuta Saue vallale.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid 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, pinnase, õhu saastamist. 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.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 124 lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 139 lõike 2, "Haldusmenetluse seaduse" § 43 lõike 2 ja § 72 lõike 2, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" § 6 lõike 2 punkti 22, lõiked 3 ja 4, § 33 lõike 1 punkti 3, lõike 2 punkti 2, § 34 lõike 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, 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 linna üldplaneeringu ning Saue Vallavalitsuse ning Paju tänav 18 kinnistu omaniku vahel 7. septembril 2018. aastal sõlmitud halduslepingu nr 12-2/657/2018 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, võttes arvesse kinnistute omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva korralduse

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Paju tänav 18 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi-, tootmis- või äri- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete, ridaelamute ning tootmis- või laohoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue linna üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 elamukruntide minimaalseks suuruseks on 1200 m² ning hoonestusaluseks pinnaks kuni 30%;
 - 2.2 väikeelamumaa kruntidele ette näha üks kuni kahe maapealse korrusega üksikelamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselise abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 3,5 m;
 - 2.3 kavandada elamukruntidele kõrghaljastus;

- 2.4 tootmis- või laohoonete maal kavandada haljastus (s.h kõrghaljastus) vähemalt 20% kinnistust. Kõrghaljastuse osatähtsus ja paiknemine määratakse detailplaneeringu või ehitusprojektiga.
- 2.5 elamumaa ning tootmis- või laohoonete maa juhtotstarvete külgnemisaladele kavandada kaitsehaljastuse võõndid võimalike tootmis- või laohoonete maalt lähtuvate kahjulike mõjude kõrvaldamiseks;
- 2.6 kavandada planeeringualale üldkasutava maa krundid (avalik ruum), millest ühele rajatada multifunktsionaalne spordiväljak. Avaliku ruumi kinnistute kogupindala peab moodustama vähemalt 20% planeeringuala mahust;
- 2.7 kavandada planeeritavale elamupiirkonnale juurdepääs üle Saue valla omandis oleva Kasesalu tänav T3 (72801:001:0162) ja Jälgimäe tee kaudu ning tootmis- või laohoonete maale Paju tänava kaudu;
- 2.8 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.9 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
- 2.10 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
- 2.11 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.12 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Paju tänav 18 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 detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded.
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.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristiina Rebane
vallasekretär