



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. jaanuar 2019 nr 61

Laagri alevik Koru tn 11, 13 ja 19 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus Koru tn 11 (72701:001:1095, suurusega 2 648 m², elamumaa 100%), Koru tn 13 (72701:001:1096, suurusega 1 746 m², elamumaa 100%) ja Koru tn 19 (72701:001:1102, suurusega 2 311 m², elamumaa 100%) kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimine ning ehitusõiguse määramine üksikelamute asemel kahe korteriga elamute püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Laagri alevikus, Instituudi tee ja Juuliku - Tabasalu tee vahelisele alal. Kinnistud piirnevad Koru tänavaga ning Veskimöldre elamurajooniga. Olemasolev hoonestus alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,75 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Koru tn 11, 13 ja 19 elamumaa kinnistute ümberkruntimine, eesmärgiga kinnistule püstitada kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud üksikelamute asemel kahe korteriga elamud, ehitisealuse pinnaga kuni 430 m², täisehitusprotsendiga (kuni 25%). Juurdepääsud planeeritakse Koru tänavalt, arvestades, et iga korter saab eraldi juurdepääsu.

Maa-alal kehtib osaliselt (Veskimöldre 2) Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3), millega kavandati planeeringualale elamurajooni rajamist. Kokku kavandati planeeringualale 213 krunti (153 üksikelamu krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 1 krunt spordihoonele, 11 ärimaa krunti ja 22 transpordimaa krunti). Planeeringu alusel määrati Koru tn 11, 13 ja 19 kinnistule ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, hoonealuse pinnaga kokku kuni 150 m². Üksikelamukrundid on kavandatud suurustega 1 746-2 648 m².

Koru tn 13 kinnistu suurus on 1 746 m². Uue planeeringu lahendusega kavandatakse Koru tn 11 ja Koru tn 13 kinnistute ümberkruntimist, mille tulemusel tekkivate elamukruntide suurused oleks kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud kahe korteriga elamukrundi miinimumsuurustega (alates 2 000 m²). Planeerimisel tuleb lähtuda Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest – tiheasustusalal uute kahe korteriga elamukruntide suuruseks peab olema 2 000-3 000 m².

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4 lk 11) sätestab, et pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral peab üksikelamumaa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 80%.

Veskimöldre 2 elamurajoonis on kehtestatud Laagri alevik Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3), Alliku küla Koru kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 01. detsembri 2015. aasta korraldusega 928) ning Alliku küla Koruserva kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 15. augusti 2017. aasta korraldusega nr 576), mille alusel on kokku moodustatud ca 73 ha maa-alale 174 üksikelamu (moodustab maa-alast 32,53 ha) krunti ning 14 ridaelamu krunti (moodustab maa-alast 5,66 ha). Kokku moodustab üksikelamumaa elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 80% ning detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Planeeringuga ettenähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka. Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal viidi planeeringualal läbi keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, mille aruande on heaks kiitnud Keskkonnaamet. Planeeringuga ei kavandata tootmistevõimet ega olulise keskkonnamõtjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist ning mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine oleks kohustuslik. 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.

Planeerimisseaduse § 124 lõike 10, § 128 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punkti 22, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punktide 1 ja 2, § 5 punkti 1 alusel ning lähtudes Saue valla üldplaneeringust ja võttes arvesse kinnistute omaniku taotlust, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Koru tn 11, 13 ja 19 kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimine ning ehitusõiguse määramine kahe korteriga elamute ja abihoonete püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
2.1 elamukruntide minimaalseks suuruseks ette näha alates 2 000 m²;

- 2.2** krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
- 2.3** elamumaa kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise kahe korteriga elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
- 2.4** hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- 2.5** soovitatavalt lahendada detailplaneeringu alal hoonete soojavarustus lokaalse gaasikuttega või maasoojuspumpadega. Lubatud on rajada ka õhksoojuspumbad tingimusel, et elamutel soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvestada, et tekkiv müra ei sega naabreid;
- 2.6** parkimine lahendada oma krundi piires;
- 2.7** kavandada elamukruntidele kõrghaljastus;
- 2.8** vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 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 Koru tn 11, 13 ja 19 kinnistute 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