



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

04. november 2020 nr **1126**

## **Laagri alevik Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi, Varese kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese (72701:005:0462; 72701:005:0467; 72701:005:0491; 72701:005:0771) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

### *II. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese kinnistute kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaak. Elamumaa kruntidele kavandatakse ehitusõiguse määramist üksikelamute, kahe korteriga elamute ja ridaelamu püstitamiseks. Kokku kavandatakse 23 uut kinnistut, millest 17 elamumaa sihtotstarbega krunti (15 üksikelamut, 1 kahe korteriga elamu ning üks ridaelamu (6 boksiga)). Kokku planeeritakse 23 eluaset. Lisaks planeeritakse 3 haljasmaa (üldkasutatav maa) krunti ja 2 transpordimaa krunti. Üks kinnistu jääb osaliselt jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei määrata. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringualale kavandatakse uus juurdepääsutee koos kergliiklusteega, mis hakkab kulgema Katmiku ja Jaama tänavale. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 7,0 ha.

### *III. Kinnistute asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord*

Kinnistud jäävad Laagri keskuse äärealale ning piirnevad Juuliku-Tabasalu teega. Kinnistud asuvad pikaajaliselt väljakujunenud elamuala (pere- ja ridaelamumaa) ja äri- ja toomisala kontaktvööndis ning on valdavalt kaetud kõrghaljastusega.

### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Kinnistud jäävad täna kehtiva (kehtestatud 2012. aastal) Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale. Osaliselt on taotletavale alale üldplaneeringus määratud äri- ja tootmismaa, väikeses osas ka pere- ja ridaelamumaa juhtotstarve ning juhtotstarbeta maa. Saue valla üldplaneeringus jäeti kinnistutel osaliselt maakasutuse juhtotstarve määramata põhjendusega, kuna kinnistud piirnevad Juuliku-Tabasalu teega. Üldplaneeringu koostamisel arvestati antud hetkel Juuliku-Tabasalu riigitee rajamisega ning maa-ala jäeti nn tee koridoriks/kaitsevööndiks/puhveralaks (üldplaneeringu kaardil näidatud Juuliku-Tabasalu tee sanitaarkaitsevööndiks on määratud 200 m). Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 9 sätestab: Maanteede sanitaarkaitsevööndi ulatuse määramisel üldplaneeringu kaardil on lähtutud riigimaanteede perspektiivsest klassist. Teedeäärsete alade väljaarendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ja tee sanitaarkaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadustest

tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms.) Tee sanitaarkaitsevööndis võivad saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. Tee sanitaarkaitsevööndis on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus.

Esitatud eskiislahendusega tehakse ettepanek muuta täna kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohase määramata juhtotstarbega maa, kõrghaljastusega maa-ala ning osaliselt äri- ja tootmismaa juhtotstarve osaliselt elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks (haljasala maaks).

Ilte kinnistu jääb osaliselt üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmismaa juhtotstarbega maa-ala. Kinnistu lääneküljel paikneb ca 70 m laiune metsavöönd. Vana-Kandle kinnistu jääb olemasolevate hoonestatud elamumaade vahele, millel paiknevad üksikelamud. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega, lääneküljel paikneb ca 60 m laiune metsavöönd. Kinnistule on määratud osaliselt maakasutuse juhtotstarbeks pere- ja ridaelamumaa ning ülejäänud kinnistu osale ei ole määratud juhtotstarvet. Varese ja Väike-Vartongi kinnistutele ei ole määratud juhtotstarvet. Kinnistud on enamjaolt kaetud kõrghaljastusega.

Saue Vallavalitsus arutas detailplaneeringu algatamise taotlust 15.01.2020 ja 13.05.2020 toimunud istungitel ning otsustas küsida vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonilt seisukohta (15.01.2020 ja 13.05.2020 toimunud komisjonid), kas maakomisjoni hinnangul sisaldab kavandatav planeeringulahendus ettepanekut Saue valla kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuna Saue valla üldplaneeringu kohaselt ei ole määratud kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks (v.a osaliselt Vana-Kandle kinnistu) elamumaa. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine planeerimisseaduse § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Planeerimisseaduse sõnastuses juhtotstarbe muutmise osas on sõnastus „ulatuslik“ ning ulatuslikkuse määr on valla otsustada ehk siis kaalutusotsus. Vallal tuleb otsustada, kas antud maa-alal haljasala ja juhtotstarbeta maa-ala osaline asendumine elamukruntidega oleks ulatuslik või mitte.

Kaalutusotsuse tegemisel on kohalikule omavalitsusele seadusega jäetud ulatuslik ja lai kaalutusruum. Riigikohtu halduskolleegium on oma 27. jaanuari 2010. a kohtuotsuses nr 3-3-1-79-09 võtnud seisukoha, et „Planeeringu koostamise algatamisest keeldumise aluseid ei ole ammendavalt sätestatud. Üld- ja detailplaneeringute kaudu kohalik omavalitsus kujundab valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Nimetatud tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutusruum. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonna ja valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve. Isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist, kuid nagu on rõhutanud kolleegium oma 6. novembri 2002. a otsuses haldusajal nr 3-3-1-62-02, on isik õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt.“

Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon jäi seisukohale, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu. Kinnistud jäävad Laagri keskuse äärealale ning piirnevad Juuliku-Tabasalu teega. Kinnistud asuvad pikaajaliselt väljakujunenud elamuala (pere- ja ridaelamumaa) ja äri- ja toomisala kontaktvööndis. Ilte kinnistu jääb osaliselt üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmismaa

juhtotstarbega maa-alale. Kinnistu lääneküljel paikneb ca 70 m laiune metsavöönd. Arvestades, et Iltre kinnistust ida-kirdesuunal asuvad osaliselt hoonestatud elamumaa, millel paiknevad üksikelamud ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa, siis on mõistlik kavandada Iltre kinnistule sarnaselt elamualad. Arvestades kinnistu asukohta, siis ei ole otstarbekas maa-alal äri- ja tootmistegevuse arendamine ei hoonestuse ega ka liikluse (nt raskeveokite) ja logistika seisukohalt. Kinnistule on keeruline tagada raskeveokitega juurdepääsu ja manööverdamist mööda olemasolevat Katmiku tänavat. Elamumaa kavandamine olemasolevate elamute kõrvale on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas naabruses asuvate elamualade suhtes pigem positiivne. Pigem ettepanek on eeltoodud põhjustest lähtudes, vältimaks uute tootmismaaade tekkimist elumupiirkonna külje alla. Lisaks Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese kinnistutele 17 elamumaa (kokku 23 eluaset) sihtotstarbega krundi moodustamine ei tekita vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus Laagri aleviku keskusl alal on planeeritud üsna tihedalt. Täna kehtiva Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. sätestab, et ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana. Detailplaneeringualal paikneb ca 100 m laiune metsavöönd, mida tuleb maksimaalselt säilitada elamualade kavandamisel ning vähemalt 65 m ulatuses Juuliku-Tabasalu maanteest tuleb metsaalale tagada avalik kasutus ehk parkmetsamaa. Varese kinnistu maasihtotstarve jääb enamjaolt maatulundusmaaks. Arvestades rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) on täna kehtivas Saue valla üldplaneeringus, kui ka uues koostavas Saue valla üldplaneeringus sätestatud nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee, kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m, kuhu reeglina pole lubatud elamualasid planeerida. Raudteest tuleneva müra leevendamiseks peab säilima ka olemasolev kõrghaljastus.

Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning planeeringu koostamisega ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ka muid olulisi või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni hinnangul ei esine. Detailplaneeringut on võimalik käsitleda kehtiva üldplaneeringu põhilahendust mitte muutvana, arvestades valla uue üldplaneeringu tööversioonis väljendatud arengueesmärgid ja põhimõtteid.

Saue Vallavolikogu algatas 22. veebruari 2018 otsusega nr 20 Saue valla üldplaneeringu koostamise ning selle keskkonnamõju strateegilise hindamise. Saue valla uus üldplaneering, mis määratleb valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevateks aastateks ning selle kohaselt on kõnealusel maa-alal osaliselt määratud juhtotstarbeks keskuse maa ja Juuliku-Tabasalu maanteest 70 m ulatuses haljasala maa. Keskuse maa juhtotstarvet iseloomustab mitmekesisus ning erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Pere- ja ridaelamumaa võib vajadusel kaasotstarbena kasutada eelkõige keskuse maa äärealadel. Planeeringuala paikneb Laagri keskusala äärealal. Taotletava planeeringu eskiislahenduses on hoonestusalad kavandatud 100 m kaugusele esimese kategooria riigimaanteest (Juuliku-Tabasalu teest) ning elamukruntide ja Juuliku-Tabasalu tee vahele kavandatakse üldkasutatava maa krunt (haljasala maa) laiusega 65-75 m. Tegemist on maanteelõiguga, kus minimaalseks liikluskiiruseks on 70 km/h. Mürahinnangud ning lõplik seisukoht, milliseks kujunevad minimaalsed kaitsevööndid riigimaanteel, selguvad üldplaneeringu menetluse käigus.

Saue Vallavolikogu võttis 29. oktoobri 2020 otsusega nr 50 vastu ja suunas avalikustamisele uue koostamisel oleva Saue valla üldplaneeringu ning detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas uue koostava üldplaneeringuga.

Riigikohus on möönnud kohaliku omavalitsuse üksuse võimalust võtta õigusaktidega lubatud piirides kaalumise teostamisel arvesse ka üldplaneeringu tööversioonis väljendatud

arengueesmärke ja tugineda selles dokumendis esitatud põhjendustele (vt Riigikohtu 20.03.2014 otsus nr 3-3-1-87-13, p 12; 08.08.2016 otsus nr 3-3-1-88-15, p 23).

Arvestades eeltooduga ning lisatingimustega, et Saue valla koostamisel olev üldplaneering on vastu võetud ja avalikustamisele suunatud, siis detailplaneering kehtestatakse enne uue Saue valla üldplaneeringu kehtestamist tingimusel, et üldplaneeringu kohta pole laekunud avalikkuse ega kooskõlastusringis osalejate poolt vaideid või kooskõlastamistingimusi, mis planeeringu kehtestamist silmnähtavalt takistavad (näiteks teekaitsevööndite laiendamise nõue vms). Takistavate asjaoludena ei käsitleta subjektiivseid, planeeringust puudutatud eraomandi riivet (naabrite vaideid), millised tuleb lahendada menetluse protsessis tavapärasel korras. Detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel lähtutakse eskiisist, mille kohaselt kavandatakse peamiselt üksikelamute püstitamist ning sellisel kujul ka detailplaneering kehtestatakse, et see on vastavuses uue koostava üldplaneeringuga. Kui detailplaneering kehtestatakse enne uue üldplaneeringu kehtestamist, ei saa menetluse käigus muutuda võrreldes eskiisiga selle hoonestuse maht (näiteks üksikelamud uuesti asendada kaksikelamutega), ehk see peab jääma kõikides määratletud parameetrites kooskõlla ka kehtiva valla üldplaneeringuga. Lisaks detailplaneeringu algatamise eelselt tuli korraldada eskiisi avalik arutelu.

Saue Vallavalitsus korraldas (23.09.2020. aastal) Vallavalitsuse Laagri halduskeskuse ruumides detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu. Esikiislahendust tutvustavast arutelust teavitas Saue Vallavalitsus kirjalikult detailplaneeringuala piirinaabreid ning teade ilmus Saue valla lehes Saue Valdur (september 2020. aasta nr 17) ja Saue valla veebilehel. Arutelul osalesid enamjaolt detailplaneeringuala naaberkinnistute omanikud. Arutelul tutvustas vallavalitsus detailplaneeringu algatamise eesmärke. Vallavalitsus võttis teadmiseks arutelul osalenud naabrite seisukohad ning vastavalt korrigeeritakse detailplaneeringu eskiislahendust, mis ei muuda detailplaneeringu põhilahendust.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed, k.a asfaltbetoonkattega tee välja ehitamine kuni Jaama tänavani ning Katmiku tänavaga katmine asfaltbetoonkattega kuni Kuuse tänavani. Lisaks laste mänguväljaku rajamine ja parkmetsa maa-ala moodustamine ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale.

#### *VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine*

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi (KeHJS) § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Antud juhul ei kavandata detailplaneeringuga tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga planeeritakse detailplaneeringuga tegevust, mis kuulub muu tegevuse alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju ja seda nii KeHJS § 6 lõike 2 punktide 10 (infrastruktuuri ehitamine ja kasutamine) ja 22 (muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) kui ka Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu<sup>14</sup> § 13 punkti 2 alusel. Lähtudes KeHJS § 6 lõikest 3, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhinnangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta, mis on järgmine. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala Laagri keskuslal. Tegemist on elamu- ja äripiirkonnaga, mis paikneb Laagri keskusala äärealal ning on suures osas välja ehitatud

infrastruktuuriga (veevarustus, kanalisatsioon ja osaliselt sadeveekanalisatsioon ning juurdepääsuteed). Kinnistud jäävad täna kehtiva (kehtestatud 2012. aastal), kui ka uue koostamisel oleva Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale. Kinnistud asuvad pikaajaliselt väljakujunenud elamuala (pere- ja ridaelamumaa) ja äri- ja toomisala kontaktvööndis. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Müra võib kaasneda ehitusperioodil (müratase sõltub ehitustehnoloogiast ja kasutatavatest ehitusmasinastest), kuid see ei erine tavapärasest ehitusmürast. Ehitamine põhjustab tavaelust kõrgemat mürataset, mis on ajutine ja mööduv. Samuti võib ehituse ajal esineda ajutist vibratsiooni (sõltub ehitustehnoloogiast), kuid see jääb eeldatavasti ühe planeeringuala piiridesse. Ehitamise ajal tuleb kinni pidada öistest lubatud müratasetest. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. 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 maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Kinnistud on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Detailplaneeringualal tuleb läbi viia puittaimestiku dendroloogiline hindamine vastavalt Saue Vallavalitsuse määruse (vastu võetud 11.04.2018 nr 5) „Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord“ § 4 lõike 3 punktile 8. Maa-ala arendamisel tuleb tagada kõrghaljastuse maksimaalne säilimine. Detailplaneeringu koostamisel ja enne hoonete planeerimist tuleb tellida mürauring, eesmärgiga modelleerida ja hinnata planeeringualaga piirneva Juuliku-Tabasalu teest tuleneva müra levikut detailplaneeringualal ning võimalike leevendusmeetmete väljatöötamiseks ning vajadusel tuleb rajada müratõkkevall vastavalt müramodelleerimisele. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu vähese kaitsmata põhjaveega alaga. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Sadevesi tuleb lahendada drenaažitoruga Hoiu tänava sadevee torustikku. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju. Kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju jaguneb ehitiste rajamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ohtlikke ettevõtteid piirkonnas ei asu. Käsitletavas piirkonnas puuduvad arvele võetud maavarad. Ehitiste ehituseks kasutatakse loodusvarasid mahus, mis ei too eeldatavasti kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele. Saue Vallavalitsus leiab, et Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese kinnistute ja lähiala detailplaneeringu korral ei ole tarvis algatada KSH-d, sest nimetatud planeeringu puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Ehitusõigus OÜ, planeeringulahenduse eskiis 7) eskiisettepanekut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja 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 punktid 10 ja 22, lõige 4, § 33 lõike 2 punkti 4 ja lõiked 3-6, § 35 lõiked 3 ja 5-6, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>" § 13 punkti 2, 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 valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89), Saue Vallavolikogu 29. oktoobri 2020. aasta otsusega nr 50 vastu võetud Saue valla üldplaneeringu, arvestades Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringutekomisjoni (15.01.2020 ja 13.05.2020) koosolekul võetud seisukohti, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 12. augustil 2020. aastal sõlmitud kokkulepet (nr 12-2/464/2020) koos lisadega ja eskiisettepanekuga detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Laagri alevikus Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese kinnistute omaniku taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kinnistute kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks ning elamumaa kruntidele kavandatakse ehitusõiguse määramist üksikelamute, kahe korteriga elamute ja ühe ridaelamu püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada täna kehtiva ja koostamisel oleva Saue valla üldplaneeringute nõuetega, detailplaneeringu taotluse juurde lisatud eskiisettepanekuga ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1 kavandada elamukruntide hoonestusalad Juuliku-Tabasalu teest minimaalselt 100 m kaugusele;
  - 2.2 üksikelamu kruntidele võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.3 ridaelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Abihooneid mitte kavandada (sh kasvuhooned). Ridaelamu mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest);
  - 2.4 elamute kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
  - 2.5 tellida mürauuring, eesmärgiga modelleerida ja hinnata planeeringualaga piirneva Juuliku-Tabasalu teest (Juuliku-Tabasalu tee L4) tuleneva müra levikut detailplaneeringualal ning võimalike leevendusmeetmete väljatöötamiseks;
  - 2.6 detailplaneeringu koostamisel tuleb detailplaneeringualal läbi viia puittaimestiku dendrooloogilise hindamine vastavalt Saue Vallavalitsuse määrusele (vastu võetud 11.04.2018 nr 5) "Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord" § 4 lõige 3 punkti 8 alusel;
  - 2.7 detailplaneeringuga kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsuteed (katendi laius vähemalt 4,6 m) koos kõnniteedega (katte laius vähemalt 2,5 m) ja tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema detailplaneeringualalt kuni Jaama tänavani, k.a Katmiku tänava katmine asfaltbetoonkattega, mis kulgeb Kuuse tänavani, st Magnumi tee otsani (vastavalt Kokkuleppe lisa nr 2 ulatuses);
  - 2.8 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;

- 2.9 detailplaneeringualal sadevee lahendus lahendada dreneažitoruga Hoiu tänava sadevee torustikku, mille täpsem läbimõõt lahendatakse projekteerimise käigus. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada vertikaalplaneerimine;
- 2.10 planeeritava ridaelamu kütmiseks on keelatud kasutada hoone fassaadile paigutatud õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid;
- 2.11 parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta.;
- 2.12 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.13 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.14 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese ja lähiala kinnistute 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 peaspetsialistil 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)  
Kirsti Saar  
vallasekretär