



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

8. november 2023 nr **1027**

Laagri alevik Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus Koru (72701:001:1091, suurusega 20284 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistul, põhieesmärgiga kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramine korterelamute ning ühiskondlike hoone püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Detailplaneeringuks taotletav maa-ala asub Laagri aleviku keskuslal. Ala piirneb põhjast Pääsküla jõega, idast Lumeveski maatulundusmaa kinnistuga, lõunast Hoiu tn 10c kinnistu ning läänest Keldri tn elamumaa ja Pääsküla jõega. Juurdepääs planeeringualale kavandatakse lõunas asuvalt Hoiu tänavalt ja kagus asuvalt Vae tänavalt läbi Hoiu tn 10, 10a ja 10c kinnistute. Planeeringuala piirneb Saue Vallavalitsuse 02.08.2023. aasta korraldusega nr 729 vastu võetud Laagri aleviku keskusala detailplaneeringualaga, kuhu kavandatakse korterelamute ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamist.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Koru kinnistu üheks elamumaa sihtotstarbega, üheks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, kaheks transpordimaa sihtotstarbega ja üheks üldmaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse moodustatavale elamumaa krundile ehitusõigus kahe kortermaja ehitamiseks ja ühiskondlike ehitiste maa krundile kuni 2-korruselise lasteaia ehitamiseks. Transpordimaa krundid moodustatakse jalgratta- ja jalgte rajamiseks planeeringualale ning üldmaa krunt jõeäärse rekreatsiooniala kavandamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha. Maa-ala on hoonestamata. Kaitstavaid loodusobjekte planeeritud alal ei leidu. Kõrghaljastust esineb vaid Pääsküla jõe kallastel.

Korterelamute kavandamine on eelkõige põhjendatud asukohast. Arvestades maa-ala paiknemist Laagri keskusel, on maa-ala loogilises seoses ning jätkuks naabrusesse kavandatavale korterelamute piirkonnale. Planeeringualale on ette nähtud ka ca 6000m² suurune ühiskondlike ehitiste maa, kuhu planeeringu visiooni kohaselt on tulevikus võimalik ehitada lasteaed. Planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 4-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15 m) ning kokku planeeritakse ca 44 korterit. Välisviimistluses tuleb kasutada väärtuslikke ehitusmaterjale, kaasaegseid ning kvaliteetseid materjale, mis sobivad piirkonda. Piirdeaedade rajamine korterelamute ei ole lubatud, v.a ühiskondlike ehitiste krundil ja mänguväljakutel. Arendaja kohustub kortermajade juurde rajama piisavas koguses hoiu- ja/või parkimisvõimalusi kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid jne). Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, kerg- ja kõnniteed ning kruntide tehnovarustus, määratakse haljastuse ja heakorrasuse nõuded. Iga planeeritava kortermaja juurde kavandatakse madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja

kõnniteed koos LED tehnoloogilise valgustusega. Hoonetel kasutatavad taastuenergia süsteemid paigutada võimalikult varjatult.

Kogu planeeritavale maa-alale kavandatakse nõ avalik ruum (haljastus, jalgratta- ja jalgteed, laste mänguväljakud, pargiala, spordi- ja mänguplatsid). Arvestades asjaoluga, et Koru kinnistu jääb Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga piirnevale maa-alale, siis Koru kinnistu detailplaneeringu elluviimine saab toimuda, kui on välja ehitatud Laagri aleviku keskusala detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsuteed, st kui (koostöös Laagri aleviku keskusala detailplaneeringu arendajatega) on valmis ehitatud väljapääsud, kas Hoiu tänavale või Veskitammi ja/või Vae tänavale.

Detailplaneeringualal on kohustus liituda kaugküttesüsteemiga. Laagri alevikus on moodustatud kaugküttepiirkond (vastavalt Saue Vallavolikogu 29.10.2015. aasta määrusega nr 22 „Kaugküttepiirkonna määramine Saue vallas Laagri alevikus“. Detailplaneeringuala küll ei jää kaugküttepiirkonda tulenevalt alal paiknevate tootmishoonete iseloomust, kuid uue elamu- ja ühiskondliku hoonestuse rajamise tõttu on vajalik kütte tagamine taastuval kütusel toimiva kaugküttega, mille tingimuste täpsustamiseks sõlmitakse vajadusel arendajaga lisakokkulepe enne detailplaneeringu või selle osa vastuvõtmist.

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tuleb tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas. Kuna planeeringuga asendub praegune ulatuslik püsirohumaalala tehniliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele ja arengukavale

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaal. Keskuse maa on elamute, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ette nähtud maa. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. kohaselt tiheasutusalal uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. kohaselt keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasutusega alal arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Korterealamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 9. „Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine“ sätestab: Üldplaneeringuga vähendatakse vastavalt Keskkonnaameti 11.03.2021 kirjas nr 7-13/21/5233 sätestatule Pääsküla jõe ehituskeeluvööndit 10 meetrini Laagri aleviku piires alates Kaselaane peakraavi suubumiskohast kuni keskuse maa juhtotstarbega ala lõpuni, välja arvatud Lumeveski kinnistu piires paiknev poolsaarekujuline ala. Juba ajalooliselt on Laagri aleviku asustus paiknenud jõe läheduses (sh nii elamud kui ka abihooned). Keskkonnakaitseliselt on kogu aleviku kanaliseerimisega viidud jõevee reostusrisk miinimumi. Ehitised, kus toimub veetarbimine ning tekib reovesi (nt saunad, väliköökid kraanikausid jne), on kohustuslik ühendada ühiskanalisatsiooniga. Muud reostusohhtlikud ehitised (nt kuivkäimlad) peavad olema lekkekindlad ning reostuse jõudmine jõkke peab olema välistatud.

Vähendatud ehituskeeluvööndi alal ehitusõiguste menetlemisel tuleb lisatingimusena tagada kallasraja toimimine kogu kehtima jääva ehituskeeluvööndi ulatuses. Kavandatava keskuse maa juhtotstarbe alal on tulenevalt avalikust huvist lammutamisele minevate kasvuhoonete piirkonnas lubatud jõeäärsele vähendatud ehituskeeluvööndi alale ehitada ainult avaliku huviga ehitisi (sh transpordi-, avaliku ruumi ja vaba aja veetmise rajatised, perspektiivne kooli ja/või lasteaiahoone, Veskitammi 4 avalikus kasutuses oleva hoone laiendus, väike jõeäärne kohvik vms).

Koru kinnistu piirneb Pääsküla jõega ning kinnistule ulatub Pääsküla jõe veekaitse- (10 m), ehituskeelu- (50 m) ja piiranguvöönd (100 m). Lisaks veel olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad kitsendused. Ehituskeeluvööndist väljapoole jäävale keskuse maale kavandatakse korterelamud. Pääsküla ehituskeeluvööndisse jääv maa-ala, mis on vähendatud 10 m peale ja on lubatud kavandada ainult avaliku huviga ehitisi, kavandatakse osaliselt määrata ühiskondlike ehitiste maaks ning jõe ehituskeeluvööndist väljaspoole kavandatakse lasteaia püstitamist. Lisaks moodustatakse üldmaa kinnistu jõeäärse rekreatsiooniala jaoks, kuhu kavandatakse jalgtee. 10 m veekaitsevööndisse ehitusõigusi ei kavandata. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

„Saue valla arengukava 2022-2035“ alusel on linnalises piirkonnas oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade arendusprojektide näol, kui ka keskuste äärtesse jäävate väiksemate arenduste näol. Pikemas perspektiivis võib soodsate arengute toel tekkida ligi 20 000 elanikuga kasvukolmnurk Laagri alevik – Saue linn – Saku alevik. Linnalisse piirkonda on koondunud suur osa valla territooriumil paiknevatest töökohtadest, eeskätt töötleva tööstuse, kaubanduse ja teeninduse valdkondades. Eraldi ülesandeks on nii Saue linna kui ka Laagri aleviku keskuse avaliku ruumi arendamine.

V. Sõlmited kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/13/2022 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, jalgratta- ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademevee süsteem, elektrivarustus, sidevarustus ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaad ja sotsiaalmaad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Arendaja on kohustatud detailplaneeringualal korterelamute juurde rajama oma kuludega laste mänguväljaku. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

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 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 alusel. Määruse nr 224 § 13 p 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ning koostada KSH eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elamurajooni ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamist. Lähtudes KeHJS §-st 33 lõikest 2 punktist 4, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhindangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta.

Laagri alevik Koru kinnistu kohta on koostatud (koostaja Lemma OÜ, versioon 18.09.2023) „Saue vallas Laagri alevikus Koru kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“. Käesoleva eelhindangu eesmärgiks on selgitada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte, mis on käesoleva korralduse lahutamatu osa. KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisest (edaspidi PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi määrus nr 224).

Vastavalt planeerimisest (PlanS) § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Koru kinnistu detailplaneeringu algatamisettepanekust (eskiis koostatud K-Projekt Aktsiaseltsi poolt). Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist liikluskoormuse ja müra taseme suurenemist;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH eelhinnangu koostaja soovitab planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks.
- Arvestada tuleb, et paepealsel õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas.
- Minimeerida tuleb vett mitte läbilaskvate pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.
- Kuna planeeringuga asendub praegune ulatuslik püsirohumaalala tehniliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).
- Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringu puhul igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimiseseaduse § 126 lg 1 p 12. KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel kavandatava tegevuse poolt ja vastu argumente hoolikalt kaaluma. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes. Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt asutustelt.

Võttes aluseks (koostaja Lemma OÜ, versioon 18.09.2023) poolt koostatud Saue vallas Laagri alevikus Koru kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ja Saue valla üldplaneeringu ja selle juurde koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande, mis määratleb valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevateks aastateks, siis Saue Vallavalitsuse seisukohalt puudub oluline keskkonnamõju ning tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest pole vajadust eraldi läbi viia keskkonnamõjude strateegilist hindamist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei sisalda

keskkonnaohtlike tegevusi ning keskkonnaohtlike objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid oodata ei ole. Võimalikud negatiivsed mõjurid on valdavalt ehitusaegsed ning pärast ehitustegevuse lõppu kaovad. Samuti ei ületata eeldatavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ega looduse taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavad meetmed on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ning vähendada miinimumini õnnetuste ilmnemise võimalust ehitusajal. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületata kavandatava tegevusega eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ega seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi ja Saue valla üldplaneeringu kaardi andmetel on põhjavesi antud piirkonnas looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Vastavalt sellele tuleb pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevuse ajal peab ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

Saue Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile (11.10.2023 kiri nr 5-4/4086-7) vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega (korralduse lisa 1 Saue vallas Laagri alevikus Koru kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Lisa 2. Laagri alevik Koru kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse juurde lisatud eskiisettepanek, Lisa 3 Laagri alevik Koru kinnistu geoalus koos tehnovõrkudega). Keskkonnaamet andis oma (27.10.2023. aasta kirjaga nr 6-5/23/21769) seisukoha, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringu taotluse menetluses ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnaamet juhtis oma kirjas tähelepanu, et kui ehitustegevuse käigus maa-aluste korruste rajamiseks süvendite kaevamisel toimub põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik veeseaduse § 187 punkti 12 kohane veeluba.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saue Vallavalitsus (aadress Kütise 8, Saue linn, Saue vald, 76505, Harjumaa);
- koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, Tallinn).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva Lemma OÜ, (versioon 18.09.2023) poolt koostatud KSH eelhindangu ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2¹, § 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 5-7, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹ " § 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, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 25. mail 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/13/2022) koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaaskavade kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistute omaniku (Jõekääru Arenduse OÜ) taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramine korterelamute ning ühiskondlike hoone püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringute nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 4-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15 m);
 - 2.2 Iga kortermaja sisse tuleb planeerida piisavas suuruses hoiuruum (soovitavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne). Jalgrattaparklate ja/või hoiuruumide kavandamisel arvestada vajadusega tagada kohti kahele jalgrattale iga korteri kohta;
 - 2.3 korterelamute kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Planeeritava hoonestuse mahud ja arhitektuur peavad olema piirkonda sobivad ning väärtustama piirkonna miljööd;
 - 2.4 korterelamute juurde tuleb rajada madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja kõnniteed koos LED tehnoloogilise valgustusega. Kortерelamute juurde ei või kavandada piirdeaedu (v.a mänguväljakud) ega abihooneid;
 - 2.5 tupiktänavaid mitte kavandada. Detailplaneeringualale tuleb kavandada juurdepääsuteed (teha koostööd Laagri aleviku keskusalade detailplaneeringu arendajatega), st tuleb rajada mõlemasuunalised juurdepääsud, kas Hoiu tänavale või Veskitammi ja/või Vae tänavale;
 - 2.6 korterelamumaa krundisisene tee ja kõnniteed ning autoparklad peavad olema asfaltbetoon (soovitavalt 45% graniit AC surf segu) või sillutiskivikattega. Kahe kortermaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Lisaks kavandada avalikud parkimisalad. Planeeritavate korterelamute juurde autoparklate kavandamisel arvestada ka külalisparkimiskohtadega;
 - 2.7 detailplaneeringualal kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) jalgratta- ja jalgteed, teekatte minimaalse laiusega 3,0 m ning ühendada Laagri aleviku keskusalade planeeringualale kavandavate jalgratta- ja jalgteedega;
 - 2.8 parkimiskohtade kavandamise arvestuses lähtutakse põhimõttest 1,5 kohta elamuühiku kohta, millest arvestuslikult üks parkimiskoht planeeringuala korteri kohta on arendajal õigus personaalse kasutuskorra alusel võõrandada. Arvestuslikult 0,5 parkimiskohta korteri kohta jäävad avalikku kasutusse (nn külaliskohad);
 - 2.9 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.10 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademevee ärajuhtimise lahendus. Võimalikud sademevee eelvooluks on Kandle tiik ja Pääsküla jõgi. Katusele sademevesi tuleb koguda kokku ja suunata planeeritud sademeveetorustikku. Planeeringualale kavandavad (parklad, teed jms) peavad olema asfaltbetoonkattega ja õli- ja liivapüüduritega;
 - 2.11 detailplaneeringus tuua välja, kuidas tagatakse pinna- ja põhjavee kaitse ehituse käigus (k.a maa-alune korrus) ning hilisema maakasutuse järel;
 - 2.12 detailplaneeringu koostamisel arvestada, et kui ehitustegevuse käigus maa-aluste korruste rajamiseks süvendite kaevamisel toimub põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik veeseaduse § 187 punkti 12 kohane veeluba;
 - 2.13 Laagri alevikus on moodustatud kaugküttepiirkond (vastavalt Saue Vallavolikogu 29.10.2015. aasta määrusega nr 22 „Küttepiirkonna määramine Saue vallas Laagri alevikus“). Tsentraalse kaugkütte võrguga liitumiseks taotlema tehnilised tingimused piirkonna energiaettevõtelt Adven Eesti AS-lt;
 - 2.14 planeeringualale kavandada Avaliku ruumi (sotsiaalmaa krundid), millest üks krunt kavandada lasteaia püstitamiseks;
 - 2.15 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;

- 2.16 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.17 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Laagri alevik Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnangu põhjal (lisa 1) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
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