



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

10. august 2022 nr 856

## **Saue linna Keskuse tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine**

### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Saue linnas Keskuse tn 1 (72801:002:0085, suurusega 0,48 ha, ärimaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu jagamiseks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord*

Planeeringuala asub Saue linna keskusealal, Pärnasalu põik, Koondise ja Keskuse tänavate vahelisel maa-alal. Ala külgneb põhjast Koondise tn 2a tootmiskaaga (alajaam) ja Koondise tn 2 elamukaaga (garaaž), idast Keskuse tn 3 tootmis- ja ärimaaga (laohoone) ning edelast Keskuse tn 1a transpordikaaga (parkla). Keskuse tn 1 kinnistu vahetus läheduses paiknevad vallavalituse hoone, tervisekeskus ja kaubanduskeskus. Keskuse tn 1 kinnistu on hoonestatud kaarhalliga, mis on amortiseerunud ja kuulub lammutamisele. Planeeritava alal asuvad elektriliinid, soojatranspordivõrk ja kanaliseeritud trassid ning sideliinid. Lisaks kasvavad Keskuse 1 kinnistul üksikud puud. Planeeringualale on praegu juurdepääs Pärnasalu põik tänavalt. Kinnistu piirneb kehtestatud Kütise tn 8 ja Pärnasalu põik 1a kinnistute detailplaneeringualaga, kuhu kavandati ärihoone, äri- ja ühiskondliku hoone ning parkla rajamist.

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Keskuse tn 1 kinnistu korterelamu- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus kahe korterelamu (kokku 32 korterit) püstitamiseks. Planeeritavad korterelamud on 4 ja 5 korruselised, millede esimestel korrustel on äripinnad ja panipaigad ning 2-5 korrus on tüüpsete plaanidega. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt planeeringualale juurdepääsutee rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteedega, mis hakkab kulgema Pärnasalu põik ja Keskuse tn 1 kinnistutelt. Planeeritava sõidutee juurde kavandatakse avalikud parkimiskohad. Planeeringualasse on osaliselt hõlmatud valla omandis olevad Kütise tn 8 ja Pärnasalu põik 3 kinnistud (kokku suurusega 1100 m<sup>2</sup>), kuhu kavandatakse madalhaljastuse ja istumisala rajamist. Valla omandis olevate kinnistute hõlmamine planeeringualasse on põhjendusega täita Saue valla üldplaneeringu seletuskirjast tulenevat avaliku ruumi nõuet elamualadele ning korrastada avaliku huviga maa-ala. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks on kokku ca 0,59 ha.

#### *IV. Toimunud menetlused ja kehtivad detailplaneeringud*

Keskuse tn 1 kinnistul on osaliselt kehtiv Saue Linnavolikogu 20. aprilli 2000 aasta korraldus nr 19 (Pärnasalu tn 11 territooriumi detailplaneering), kus kruntideks jagamisel arvestati olemasolevate hoonete paiknevusega. Kruntideks jaotamisel lähtuti ettevõtete tegevusalast ning kruntidele anti järgmised sihtotstarbed – ärimaa, tootmismaa, transpordimaa.

#### *V. Taotluse vastavus üldplaneeringule ja arengukavale*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Keskuse tn 1 kinnistu tiheasutusallas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. alusel iseloomustab keskuse maa juhtotstarvet mitmekesisus ning erinevate kasutusvõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. 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). Keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaegade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada, et kui planeeritaval alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb eskiisi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusega. Eskiisis tuleb tervikliku nägemusena esitada kavandatavad hoonestusmahud, sidus tänavavõrgustik ja liikluskorraldus (sh jalg- ja jalgrattateed, parkimine, ühendused peamiste keskust teenindavate avalikke ja erateenuseid pakkuvate hoonetega), avalikud haljasalad ja pargid. Eskiis tuleb illustreerida asjakohaste 3D vaadetega. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega 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. Kortterelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

Saue Vallavolikogu 26.08.2021 määruse nr 17 „Saue valla arengukava ja Saue valla eelarvestrateegia kinnitamine“ lisa 1 „Saue valla arengukava 2021-2030“ ning menetluses oleva „Saue valla arengukava 2022-2035“ alusel on linnalises piirkonnas eraldi ülesandeks Saue linna keskuse avaliku ruumi arendamine. Linnalises piirkonnas on oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute korttermajade arendusprojektide näol kui ka keskuste äärtesse jäävate väiksemate arenduste näol.

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

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 juurdepääsutee, parkla, jalgratta- ja jalgteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus). Samuti rajab arendaja oma kuludega planeeringualale avaliku kasutusega mänguväljaku, mille osas seatakse tähtajatult tasuta servituut Valla kasuks. Lisaks rajab arendaja oma kuludega vallale kuuluvatele kinnistutele (Kütise tn 8 ja Pärnasalu põik 3) madalhaljastuse ja istumisala koos väikevormidega. 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.

#### *VII. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine*

Saue Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetest 3-6 esitatud nõuetest ja kriteeriumitest ning jõudnud tulemusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, maakasutuse juhtotstarbega määratud keskusemaa. Tegemist on piirkonnaga, mis on suures osas välja arendatud ning hoonestatud garaažide, ladude ja tootmishoonetega. Kinnistu vahetus läheduses asuvad tervisekeskus, kaubanduskeskus ja vallavalitsuse hoone. Saue Vallavalitsus leiab, et Keskuse tn 1 kinnistu 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. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta korterelamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt müra, vibratsioon) on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. 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-alal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud 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. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. 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 KSH algatamist. Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 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, lõike 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>" § 13 punkti 2, Saue Vallavalikogu 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 11. juulil 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/16/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Keskuse tn 1 kinnistu omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue linnas Keskuse tn 1 (72801:002:0085) kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu jagamiseks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1. korterelamukrundile võib ette näha kaks korterelamut (4 ja 5 korruselised), kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 16 m ja abihoonel kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Kortерelamute esimestele korrusele planeerida äripinnad ja panipaigad;
  - 2.2. parkimine lahendada enda krundi piires ning igale korterile näha ette vähemalt 1,5 parkimiskohta;
  - 2.3. korterelamute planeerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Pärnasalu põik ja Koondise tänava poole jääv kortermaja fassaad projekteerida ilmekam: liigendatud, tagasiastetega ja arhitektuurselt silmapaistvam. Keskuse tänava pikenduse äärde jääv, kuid Pärnasalu põik tänavast eemale jääv kortermaja kavandada tagasihoidlikum ja traditsioonilisem;
  - 2.4. planeeringus kavandada asfaltbetoonkattega (AC 16 surf 100% tardkivi) avaliku kasutusega sõidutee (laiusega vähemalt 6,0 m) ja asfaltbetoonkattega (AC 8 surf 100% tardkivi) jalgratta- ja jalgteed (laiusega vähemalt 2,5 m) koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega. Lisaks ehitada välja Keskuse 1 kinnistule juurdepääsuks ettenähtud peale- ja mahasõit Pärnasalu põik tänavalt ja Keskuse tänavalt. Planeeritava sõidutee juurde kavandada asfaltkattega avalikud autoparkimiskohad (minimaalselt 16 parkimiskohta planeeritava korterimaja elanike tarbeks ja 2 parkimiskohta äriklientidele);
  - 2.5. planeeringuga ehitada välja Koondise tänav T1-lt planeeritavasse elamukvartalisse viiv asfaltbetoonkattega (AC 8 surf 100% tardkivi) servituudialune jalgratta- ja jalgtee (laiusega vähemalt 3 m) ning krundisisene asfaltkattega tee (laiusega vähemalt 4,2 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega. Planeeritava sisetee juurde kavandada asfaltkattega autoparkla;
  - 2.6. Keskuse tn 1 kinnistule kavandada laste mänguväljak;
  - 2.7. Kütise tn 8 ja Pärnasalu põik 3 kinnistutele rajada madalhaljastus ja istumisala;
  - 2.8. vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
  - 2.9. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
  - 2.10. kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;

- 2.11. detailplaneering kooskõlastada Päästeametiga. Lisa kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.12. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Saue linna Keskuse tn 1 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)  
Elis Haav  
jurist  
vallasekretäri ülesannetes