



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. august 2023 nr 769

### **Laagri alevik Metsa tn 20a katastriüksuse ja lähiala detailplaneering**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus Metsa tn 20a (72701:005:0673, suurusega 6252 m<sup>2</sup>, üldkasutatav maa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning sotsiaalmaa eraldamiseks.

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

Metsa tn 20a katastriüksus asub Laagri alevikus, Saue vallas. Planeeringuala jääb Veski tänava, Metsa tänava ja Möldre tee vahelisele maa-alale. Kagust piirneb katastriüksus Tuulemurru tänav L4 transpordimaaga, läänest hoonestatud elumumaaga ja üldkasutava maaga. Lisaks asuvad planeeringuala põhja- ja idaküljel tootismaad. Planeeringuala vahetuslähedusse jäävad hoonestatud elumumaad. Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega. Metsa tn 20a katastriüksus on hoonestamata. Katastriüksusel asub sideehitis, maagaasitorustik, elektrimaakaabelliin, vee- ja kanalisatsioonitorustik ning veehaarde sanitaarkaitseala. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,6 ha.

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

Metsa tn 20a katastriüksus asub Saue Vallavolikogu 24.05.2001 otsusega nr 99 kehtestatud Metsa tn 20 kinnistu detailplaneeringu alal, millega kavandati 9 väikeelamukrunti, 2 tootismaa sihtotstarbega krunti Sae puurkaev-pumpla jaoks ja trafo-alajaama tarbeks, 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti, mis planeeriti ajutiste kinnistutena, et perspektiivselt liita Veski tänav Metsa tänava kruntidega, 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, et moodustada läbiv haljaskoridor Harku maanteest Möldre teeni. Lisaks moodustati rida ajutisi krunte olemasoleva maakastuse korrastamise eesmärgil Sae puurkaev-pumpla ja Metsa tn 20 kinnistute vahel. Kehtestatud detailplaneeringu alusel jäeti Metsa tn 20a katastriüksus haljasalaks ning sellele ei määratud ehitusõigust.

Lisaks kehtib planeeringualal osaliselt Möldre ja Veski kvartalite detailplaneering, mis kehtestati Tallinna Linnavolikogu poolt 13.06.1996 otsusega nr 66. Planeeringuga jäeti Metsa tn 20a katastriüksus looduslikuks haljasmaaks ning spordi ja puhkuse maa-alaks. Möldre ja Veski kvartali detailplaneeringu alusel asus Metsa tn 20a katastriüksus rohekoridoris, millest tulenevalt katastriüksusele ehitusõigust ei määratud. Uue planeeringu kehtestamisega muutub Laagri alevik Metsa tn 20 kinnistu detailplaneering Metsa tn 20a katastriüksuse osas kehtetuks.

Saue valla üldplaneeringu koostamise käigus esitas Metsa tn 20 a katastriüksuse omanik Uko Paasik 12.10.2018 aastal (kiri 5-1/1/2018-36) taotluse, et korrigeerida Metsa tn 20a ja Veski tn 3 kinnistel rohekoridori laiust ulatuses, mis oleks ühtlane Veski tänaval teistel kinnistutel olevate rohekoridoriga (nt Veski tn 7, 9, 11, 13). Taotluse eesmärk oli Metsa tn 20a kinnistule seada sarnased hoonestustingimused nagu naaberkiinnistutel ning võimaldada Veski tn äärde ehitada olemasolevate hoonete vahele tühjale krundile üks üksikelamu. Maa- ja planeeringute komisjon oli ühehäälselt (7 häält) ettepanekuga nõus ning toetas vallavalitsuse seisukohta. Täiendavalt soovis komisjon rõhutada, et muudatusettepaneku järgselt endistelt rohevõrgustikku jääv osa kinnistust on mõistlik parkmetsana üle anda Saue vallale ning oluline on tagada piirkonna elanike jaoks harjumuspärane jalgrada Metsa ja Veski tänavate vahel.

#### *IV. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Metsa tn 20a katastriüksus elamu- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntideks. Elamumaa krundile, mis jääb Veski tänava äärde, planeeritakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning Metsa tänava äärde jäävale maa-alale kavandatakse avalikult kasutatav sotsiaalmaa krunt, millele planeeritakse piirkonna elanikele harjumuspärase liikumistee tagamiseks (Metsa ja Veski tänava vahele) läbipääs. Lisaks määratakse detailplaneeringuga üldised maakasutuse tingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkude põhimõttelised lahendused.

#### *V. Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrunt on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Metsa tn 20a katastriüksust eraldatav sotsiaalmaa asub haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal, kuhu üldplaneeringu alusel on määratud ka rohevõrgustik. Tulenevalt üldplaneeringu punktist 8 ei ole roheline võrgustiku aladele lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel peab uute üksikelamukruntide suurus üldjuhul olema 1200–2400 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga planeeritav elamukrunt jääb tiheasustusalale maakasutuse juhtotstarbega pere- ja ridaelamumaa ning planeeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

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

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/10/2023 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. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsutee, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, elektrivarustus, sidevõrk ning drenaažisüsteem) ja avalik ruum (graniitsõelmetega kaetud jalgrada Metsa tänav L5 ja Veski tänava L2 katastriüksuste vahele) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistu tasuta võõrandada vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistu 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 mitteamalgatamine*

Kavandatav tegevus (katastriüksuse jagamine, maa sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine on kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Arvestades eeltoodud 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, 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 27. juulil 2023. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/10/2023) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Metsa tn 20a katastriüksuse omanike taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva:

#### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Metsa tn 20a (72701:005:0673) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning sotsiaalmaa eraldamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1. elamukrundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise üksikelamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja ühe 1-korruselise abihoone, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.2. elamukrundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
  - 2.3. hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
  - 2.4. projekteerida ja välja ehitada avalikult kasutatav graniitsõelmetega kaetud jalgtee (teekatte laius 2,5 m + 1,25 m laiune hooldusruum mõlemal pool teed) Metsa tänav L5 ja Veski tänav L2 katastriüksuste vahele. Jalgtee täpse asukoha kavandamisel säilitada maksimaalselt kõrghaljastus.;

- 2.5. projekteerida ja välja ehitada Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) mahasõit katendi laiusega vähemalt 4,6 m Veski tänav L2-lt (vastavalt Kokkuleppe lisa nr 1 asukohas ja ulatuses);
- 2.6. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Tallinna Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.7. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
- 2.8. kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.9. kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.10. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Laagri aleviku Metsa tn 20a katastriüksuse 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