



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

23. november 2022 nr **1248**

### **Saue linn Pärnasalu tn 23 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Saue linnas Pärnasalu tn 23 (72801:002:0076, suurusega 0,21 ha, tootmismaa 50%, ärimaa 50%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamu-ärihoone püstitamiseks.

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

Planeeritav maa-ala asub Saue linnas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaa. Pärnasalu tn 23 asub Keskuse tänava ja Pärnasalu tn T2 vahelisel maa-alal. Kinnistu piirneb kirde ja ida poolt hoonestatud tootmismaaga. Läänest ja põhjast külgnab kinnistu hoonestatud ärimaaga ning loodest Keskuse tänavaga. Pärnasalu tn 23 kontaktvööndi jääb Pärnasalu lõpus asuv Saue mõisa park koos sealsete muinsuskaitsete hoonetega.

Kinnistut läbivad 0,4 kv ja 10 kv elektri maakaabelliinid ja nende kaitsevööndid ning elektri liitumiskilp. Lisaks läbib kinnistut sideehitis ja selle kaitsevöönd. Pärnasalu tn 23 kinnistu omab liitumist vee- ja kanalisatsioonitrassiga, elektri, side ja kaugküttega. Kinnistule on juurdepääs Pärnasalu tänav T2-lt. Tegemist on hoonestatud maa-alaga, kus asuvad tootmishoone, katus-varjualune, admin. – ja tööstushoone. Planeeritava maa-ala suuruseks on kokku ca 0,28 ha.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalused maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ning määrata moodustatavale elamu- ja ärimaa krundile ehitusõigus korterelamu-ärihoone rajamiseks. Lisaks planeeritakse Pärnasalu tn 23 ja Pärnasalu tn 27 kinnistute vahele juurdepääsu- ja sisetee kuni peale- ja mahasõiduga Pärnasalu tänav T2-le. Planeeritava korterelamu-ärihoone juurde kavandatakse avalikud autode parkimiskohad. Planeeringualasse on osaliselt kaasatud valla omandis olev Pärnasalu tänav T2 maaüksus (katastritunnusega 72801:002:0177, suurusega 730 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%), mida pärast detailplaneeringu kehtestamist ei moodustata, kuid antud maaüksuse piires on huvitatud isik kohustatud rajama lillevälja ning istumiskoha. Valla omandis oleva maaüksuse 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, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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

Pärnasalu tn 23 kinnistul on osaliselt kehtetu 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 Pärnasalu tn 23 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. Päärdeaedade 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 25.08.2022 määruse nr 27 „Saue valla arengukava ja Saue valla eelarvestrateegia kinnitamine“ lisa 1 „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 juurdepääsu- ja sisetee, koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (planeeringuala sisetee ja parkimiskohad) kinnistu tasuta võõrandamine vallale. Lisaks rajab arendaja oma kuludega transpordimaa sihtotstarbega krundile (Pärnasalu tänav T2) lillevälja ja istumiskoha. Veel kavandatakse kortterelamu-ärihoone lääne ja kirdepoolsed parkimiskohad (kokku 17 kohta) korterite ja äripinna omanike tarbeks ning idapoolsed parkimiskohad (14 kohta) kavandatakse

avalikuks kasutuseks ja antakse tasuta üle 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 kokkuleppes 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, ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbega määratud keskusemaa. Tegemist on piirkonnaga, mis on välja rendatud ning hoonestatud peamiselt tootmis- ja ärihoonetega. Saue Vallavalitsus leiab, et Pärnasalu tn 23 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. Pärnasalu tn 23 kinnistu piirneb kultuurmälestiste registri andmetel Saue mõisa pargi kaitsevööndiga (Saue mõisa park 18. – 20. saj. kinnismälestis nr 2962). Detailplaneeringus arvestatakse Saue mõisa pargi kaitsevööndiga. Kuna detailplaneeringuga soovitakse likvideerida puu, mis jääb kultuurmälestise piiranguvööndi, tuleb detailplaneeringualal läbi viia puittaime dendroloogiline hindamine vastavalt Saue Vallavalitsuse määrusele (vastu võetud 08.12.2021 nr 5) „Puude raie- ja hoolduslõikuse andmise tingimused ja kord“ § 5 lõige 3 punkt 7. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta korterelamu-ärihoone püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad mõjud 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-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alad, hoiualad, püsielupaikad, kaitsealused parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Planeeringuala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. 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, 8 ja lõike 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 139 lõike 2, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 1 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, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 24. novembril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/23/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Pärnasalu tn 23 kinnistu omaniku taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue linnas Pärnasalu tn 23 (72801:002:0076) kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamu-ärihoone püstitamiseks. Ühtlasi määrata 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. Korterelamu-ärihoone krundile võib ette näha ühe kuni 5-korruselise korterelamu-ärihoone;
  - 2.2. Pärnasalu tn 23 kinnistul tuleb igasuguse ehitustegevuse puhul arvestada hoone ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurse ja esteetilise sobivusega konkreetsesse asukohta;
  - 2.3. uute hoonete projekteerimisel kui ka olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb arenduse elluviimise ajal lähtuda konkreetses piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist kui ka menetluses olevatest ning kehtestatud detailplaneeringutest;
  - 2.4. uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nende hoonete arhitektuursete lahendustega, millele on ehitusloa taotluse ajaks väljastatud ehitusload ning mida hakatakse lähiaastatel elluviima, et rajatavad hooned oleks kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega;
  - 2.5. korterelamu-ärihoone juurde kavandada avalikud autode parkimiskohad (lääne- ja kirdepoolsed parkimiskohad (kokku 17 kohta) kavandada korterite ja äripinna omanike tarbeks, idapoolsed parkimiskohad (14 kohta) kavandada avalikuks kasutuseks ja anda tasuta üle Vallale;
  - 2.6. planeeringuga kavandada Pärnasalu tn 23 (72801:002:0076) ja Pärnasalu tn 27 (72801:002:0083) kinnistute vahele jääv asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja sisetee (katendi laius 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema detailplaneeringualal kuni peale- ja mahaõiduga Pärnasalu tänav T2-le;
  - 2.7. planeeringuga näha ette üks tulevane perspektiivne mahaõit Pärnasalu tn 23 ja Pärnasalu tn 21 tarbeks, mis lahendatakse, kas uue ühise mahaõiduna Pärnasalu tn 23 kinnistule või

- kasutades olemasolevat Pärnasalu tn 21 mahasõitu. Naabrid peavad juurdepääsu osas omavahel kokkuleppele jõudma ning vastavalt sellele seadma servituudi vastava igakordse omaniku kasuks;
- 2.8. kavandada Pärnasalu tänav T2 maaüksusele (katastritunnusega 72801:002:0177) lilledali ja istumiskoht;
  - 2.9. vesivarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
  - 2.10. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.11. detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
  - 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. detailplaneering kooskõlastada Päästeameti ja Muinsuskaitseametiga. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.14. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Saue linna Pärnasalu tn 23 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)  
Kirsti Saar  
vallasekretär