



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

12. juuli 2023 nr 692

### **Laagri alevik Pilliroo põik 16 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus Pilliroo põik 16 (72701:001:1419, suurusega 2 528 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks.

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

Pilliroo põik 16 katastriüksus asub Laagri alevikus, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb põhjast elamumaadega. Lääne-, ida- ja lõunapoolt piirneb planeeritav ala transpordimaadega. Planeeringualast lõunas asub Möldre ja Veski kvartalite detailplaneering elamurajooni välja arendamiseks, mis on tänaseks ellu viidud. Pilliroo põik 16 katastriüksus on hoonestamata.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Pilliroo põik 16 kaheks elamumaa krundiks, nendele määrata ehitusõigus kahe üksikelamu või ühe kaksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ning Põdrakanepi tn pikendus koos LED-optilise tänavavalgustusega. Lisaks tuleb arendajal lammutada ja tamponeerida katastriüksusel asuv puurkaev-pumpla. Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ega puurkaev-pumpla lammutamise eest.

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

Kavandatav tegevus (maauksuse jagamine 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju

strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu 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, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2<sup>1</sup>, § 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, peatükk 2<sup>1</sup>, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 30. juunil 2023. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/8/2023) detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Pilliroo põik 16 katastriüksuse omaniku volitatud esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Pilliroo põik 16 (72701:001:1419) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1 planeeringualale võib ette näha kaks 2-korruselist üksikelamut või ühe 2-korruselise kaksikelamu kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
  - 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
  - 2.4 veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
  - 2.5 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.6 projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud Põdrakanepi tn pikendus Samblajuure tänavale minimaalselt 6 cm asfaltbetoonkattega ja LED-optilise tänavavalgustusega ning katte laiusega 4,2 m;
  - 2.7 lammutada kinnistul olev puurkaev-pumpla ja tamponeerida puurkaev;
  - 2.8 kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
  - 2.9 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
  - 2.10 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.11 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Pilliroo põik 16 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 ning Saue valla veebilehel.
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)  
Kalle Pungas  
abivallavanem  
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kirsti Saar  
vallasekretär