KORRALDUS

Saue linn .....juuni.2024 nr

**Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

*I. Taotluse sisu*

Estera Saue OÜ on esitanud Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Vanamõisa külas Kurekella (72701:002:0709, suurusega 43092 m², maatulundusmaa 100%), Hallika-Põllu (72701:002:0046, suurusega 43901 m², maatulundusmaa 100%), Lodi (72701:002:2350, suurusega 364600 m2, maatulundusmaa 100%), Pärtlivälja (72501:001:0825, suurusega 85400 m2, maatulundusmaa 100%), Tulika (72701:002:0359, suurusega 104700 m2, maatulundusmaa 100%), Pärtli (72501:001:0827, suurusega 143100 m2, maatulundusmaa 100%), Suurevälja tee 4 (72701:002:1950, suurusega 21700 m2, maatulundusmaa 100%) ja Mõisapõllu (72701:002:0027, suurusega 74300 m2, ühiskondlike ehitiste maa  100%) katastriüksustel (Saue linna raudteeülene ala) põhieesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarvete muutmiseks, ehitusõiguste määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

Detailplaneeringu maa-ala hulka on juurdepääsude tagamiseks liidetud ka järgmised transpordimaa ja üldkasutatava maa juhtotstarbega katastriüksused: Kuuseheki tn 9 (72701:002:1881), Kuuseheki tn 29 osa (72703:001:0471) , Töö pst 14//Keila-Tallinn 83,7-87,2 km osa (72703:001:0191).

*II. Katastriüksuste asukoha kirjeldus* *ja olemasolev olukord*

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas, Vanamõisa külas. Planeeringuala piirneb põhjast 11184 Alliku-Laagri-Hüüru tee L12 transpordimaaga, lõunast Keila-Tallinn raudtee transpordimaaga ning teisele poole raudteed jääva Saue linnaga, läänest 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L22 transpordimaaga ning teisele poole teed jääva väikeelamurajooniga ning alast kirde ja ida suunal Nõuma üldkasutatava maa ja maatulundusmaaga, kus paiknevad saunakompleks ja karavanipark. Planeeritav maa-ala on olnud kasutusel osaliselt põllumaana ja osaliselt rohumaana. Hoonestust ega väärtuslikku kõrghaljastust alal ei paikne. Detailplaneeringu ala suurus on *ca* 89 ha.

Planeeringualale ulatuvad Keila-Tallinn raudtee ja Valingu-Jõgisoo tee sanitaarkaitsevööndid. Saue valla üldplaneeringu järgi on osa planeeringualast kaetud maaparandussüsteemiga (Raudtee-äärne). Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel on maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km². Vastavalt Saue valla üldplaneeringu seletuskirjale (ptk 12) tuleb üldplaneeringu kaardile kantud olemasolevate maaparandussüsteemidega aladele (nt drenaažkuivendussüsteemid, kraavkuivendus või kogujakraavid) ehitusõiguse kavandamisel arvestada eesvoolude ehituskeeluvöönditega ning vastav detailplaneering või ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Maaparandussüsteemiga alal peab igasuguse ehitustegevuse puhul (süsteemide rekonstrueerimine, kraavide kinniajamine, hoonete, teede, elektriliinide, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrasside vms ehitamine) olema tagatud kogu süsteemi häireteta funktsioneerimine. Maaparandussüsteemi muutmine on lubatud ainult kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

Planeeringuala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin) ja elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) ning Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis. Planeeringuala läbib AS Gaasivõrgule kuuluv maagaasi jaotustorustik (maagaasi jaotustorustik KS4 Lääne, A ja B kategooria gaasitorustik). Planeeringuga kavandatakse gaasitorustiku ümbertõstmine. Detailplaneeringu ala läbiv Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin) tuleb Huvitatud isikul omal kulul paigaldada maakaablisse ning kooskõlastada see toiming võrguvaldajaga. Detailplaneeringu ala läbiv AS Gaasivõrgule kuuluv maagaasi jaotustorustik (maagaasi jaotustorustik KS4 Lääne, A ja B kategooria gaasitorustik) tuleb Huvitatud isikul omal kulul tõsta ümber ning kooskõlastada see toiming võrguvaldajaga.

Planeeringualal asuvad geodeetilised märgid, mida peab, kas säilitama või ümbertõstma. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust. Geodeetilised märgid tuleb taastada või ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult maamärgi omanikuga.

Planeeringuala piirneb läänes asuva arheoloogiamälestisega registrinumber 18976 (asulakoht). Asulakoht jääb Alliku külla ja Hüürule viivast teest lääne poole. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Arheoloogiamälestise kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga ning säilitada arheoloogiamälestis. Kogu planeeringualal tuleb ehitustegevusel eriti hoolsalt pöörata tähelepanu võimaliku arheoloogilise kultuurkihi olemasolule. Planeeringualal kultuurimälestisi ei paikne. Planeeringualast idas ca 80 m kaugusel paikneb Vääna jõgi. Vääna jõe ranna või kalda piiranguvöönd ulatub planeeringualani. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada kõikide kitsendustega.

*III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Huvitatud isik koostöös vallavalitsusega on valmis saanud esialgse eskiisi. Visiooni järgi on planeeritava ala läänepoolne ala vastavalt üldplaneeringule keskuse ala. Keskuse alale parima lahenduse leidmiseks korraldati 2023. aastal planeerimisvõistlus, mille võitis PIN ARHITEKTID OÜ poolt koostatud töö. Olemasoleva Saue keskuse telje moodustab Kütise tänav koos kaupluse, pargi ja vallamajaga. Planeeringus pikendatakse sama telge teisele poole raudteed, kus see moodustub uue keskväljaku koos planeeritud kultuurimaja, tervisekeskuse, büroohoonete ja ärihoonetega. Avalikud ja ärihooned on kavandatud ka ristuvale teljele, paralleelselt raudteega, kus hakkavad paiknema kauplus ja kool. Kooli kõrvale on planeeritud täismõõdus staadion/jalgpalliväljak ja lasteaed. Uue keskuse loomist toetab olemasolev rongipeatus. Kõrgemad kortermajad on kavandatud keskusele lähedale, hajudes kaugemale liikudes sujuvalt madalamaks. Hoonete paiknemine tagab kõikidele korteritele insolatsiooni ning loob hoonetevahelisse ruumi võimalikult eriilmelisi paiku. Lahendus võimaldab kvartalite keskele luua mugavad rohealad koos mänguväljakute ja sadevee imbaladega. Planeeringu idapoolsele alale on kavandatud üksikelamute ja ridaelamute krundid, väiksem spordihoone ning teine lasteaed. Detailplaneeringuga kavandatakse väikeelamute alale maksimaalselt 284 elamuühikut ja keskuse alale maksimaalselt 1132 elamuühikut.

Planeeritud ala paikneb kirdest rohevõrgustikku jääva alaga, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja vaba aja veetmiseks. Sellega on detailplaneeringus arvestatud, planeeringu kirdenurka jäävale rohevõrgustiku alale on planeeritud kõrghaljastus. Väikeelamute ja raudtee vahelise alale on kavandatud ribapark koos mängu- ja spordiväljakute ning vabaaja rajatistega. Ribaparki planeeritud jalgradu saab talvisel ajal kasutada suusaradadena. Detailplaneeringuga kavandatakse kaks raudteealust läbipääsu (kahetasandilised ristumised raudteega), mis ühendavad planeeringuala Saue linnaga. Üks läbipääs on mõeldud nii auto- kui kergliiklusele, teine ainult kergliiklusele.

*IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud keskuse maa ning pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale, äri- ja ühiskondlike hoonete krundid peamiselt keskuse maa alale. Keskuse maa juhtotstarvet iseloomustab mitmekesisus ning erinevate kasutamisvõimalustega 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, kergliiklusteed, parklad, mänguväljakud jms). Keskuse maa koormusindeks peab olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Pere- ja ridaelamumaad võib vajadusel kaasotstarbena kasutada eelkõige keskuse maa äärealadel. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et kuna planeeritaval keskuse maa alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb eskiisi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusega. Planeerimisvõistluse võidutöö alusel koostatud eskiisis on tervikliku nägemusena esitatud kavandatavad hoonestusmahud, sidus tänavavõrgustik ja liikluskorraldus (sh kergliiklusteed, parkimine, ühendused peamiste keskust teenindavate avalikke ja erateenuseid pakkuvate hoonetega), avalikud haljasalad ja pargid. Keskuse ala keskele on kavandatud linnaväljak koos äri- ja avalike teenuste osutamiseks sobilike hoonetega. Eskiis on illustreeritud asjakohaste visualiseeringutega.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Ühisveevärgi tarbeks kavandatakse uus puurkaev-pumpla, kanalisatsioon suunatakse uue peatrassi kaudu Laagris asuvasse peapumplasse ja sealt edasi Tallinna puhastisse. Peatrass peab arvestama ka varustuskindluse aspektiga. Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal tuleb üldplaneeringu punkti 4.4. alusel 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. Vastav nõue on eskiisis täidetud. Planeeritava ala kirdenurgast kulgeb läbi rohevõrgustik, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa, sellele alale hoonestust ei kavandata ning planeeringuga on sinna kavandatud haljasala. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt peab pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%, samuti peab uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel (pere-ja ridaelamumaal) koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Korterelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Asustustiheduse ja kavandatavate hoonete korruselisuse nõuded on eskiisis täidetud. Üldplaneering sätestab, et tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m2 suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m2 krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Korterelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud. Kuna peamises osas on planeeritav ala lage, siis on eskiisis ette nähtud rohke haljastuse lisamine.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on planeeritava ala liikuvus suunatud raudteeliikluse kasutamisele. Eskiisis on kavandatud mugav juurdepääs Saue rongipeatusele eelkõige jalgsi ning kergliiklusvahenditega. Kergliiklusteede võrgustik on tihe ning külgnevate aladega sidustatud. Tänavavõrk on kavandatud hierarhiliselt, selle kujundamisel on arvestatud seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal. Eskiisis on hoonestuse paigutamisel arvestatud autoliiklusest lähtuva müraga ning eeldatavalt on võimalik täita vastavate mürakategooriate nõuded. Koostöös Transpordiametiga koostatav liiklusuuring peab andma sisendi, kas ja milliseid parendusi tuleb kavandada liikluse kanaliseerimiseks olemasolevasse riigimaanteede võrgustikku. Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee, kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m. Sanitaarkaitsevööndi alale kavandatud hoonestus arvestab vastavate mürakategooriate nõuete täitmise võimalikkusega.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

*V. Raudteealune läbipääs*

Planeeringuga kavandatakse kaks raudteealust läbipääsu. Üks on mõeldud ainult kergliikluse tarbeks (keskuse maa alal), teist läbib nii autotee kui kergliiklustee. Käesoleva Detailplaneeringuga täpsustatakse Saue valla üldplaneeringuga määratud üldise (autotee + kergliiklustee) raudteealuse läbipääsu asukohta lähtuvalt Saue Vallavalitsuse poolt varasemalt tellitud ja pädeva firma K-Projekt AS koostatud eksperthinnangust.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 75 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate **üldise asukoha** ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Planeerimisseadus jätab üldplaneeringus kavandatud teede (ka tunnel või viadukt on teerajatis) täpse asukoha määramiseks omavalitsusele kaalutlemisõiguse. PlanS § 126 lõike 1 punkti 4 alusel on detailplaneeringu üheks ülesandeks detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Saue valla üldplaneeringus, mis on kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021. aasta otsusega nr 40, on planeeringu kaardil märgitud planeeritav liikluse eritasand Saue linna ja Laagri aleviku piiril. Üldplaneeringu seletuskirja punkt nr 4.1 (lk 9) sätestab: „Tulenevalt üldplaneeringu üldistusastmest on kaitse- ja piiranguvööndite (veekogude, teede, tehnorajatiste, kultuurimälestiste, loodusobjektide jt) piirid ning võimalike perspektiivsete joonehitiste (maantee, raudtee, torujuhe, elektriliin vms) asukohad üldplaneeringu kaardil illustratiivse tähendusega. Kaitse- ja piiranguvööndite (sh ehituskeeluvööndi) täpne ulatus on määratud kehtivate õigusaktidega (sh käesoleva üldplaneeringu seletuskirjaga), **joonehitiste trasside asukohad täpsustatakse vastavate planeeringute ja ehitusprojektidega**“. Seega on üldplaneeringus jäetud kaalutlusruum muuhulgas ka teede kui joonobjektide ja nendega seotud rajatiste (sillad, tunnelid, viaduktid jm) konkreetsete asukohtade osas ning neid saab ja tuleb täpsustada detailplaneeringute ning nende alusel koostatavate ehitusprojektide koostamise käigus. Antud asukohas on liikluse eritasand Saue valla üldplaneeringus alates 2005. aastast. Alates 2005. aastast on ruumilises planeerimises läbi uute üldplaneeringute kehtestamise toimunud olulised muudatused. Samuti on toimunud Saue linna ja valla ühinemine. Eriti oluline on 2021. aastal kehtestatud üldplaneeringuga sisse viidud põhimõte asustuse sümmeetriliseks laienemiseks Vanamõisa tiheasustusaladele keskuse maa juhtotstarbe defineerimise kaudu. Samuti on valminud Saue-Laagri ühendustee erinevas versioonis võrreldes sellega, millisena seda nägi ette Transpordiameti (toonase Maanteeameti) nägemus 2005. aastal kehtinud üldplaneeringu ajal. Samas ei teostatud 2021. aasta üldplaneeringu menetluse raames eeltoodud põhjustel uut eritasandilise ristmiku asukoha kaalutlust, eeldades, et seda on praktilisem teha edasistes menetlustes. Eritasandilise liiklussõlme kavandamisel on eesmärgiks olnud tagada hea, ohutu ja samas keskkonnasäästlik (optimaalset liikumistrajektoori võimaldav) juurdepääs ja transpordiühendus kahel pool raudteed, ühtse asustusmustri välja arendamisel tekkivale Saue linna laienduseks olevale alale, ning tagada perspektiivsete uusasustuspiirkondade hea sidusus olemasoleva linnaruumiga ning vastupidi. Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Suurevälja tee 4 ja Mõisapõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (Saue linna raudteeülene ala) eskiisi koostamisel on tehtud ettepanek liikluse eritasandi asukohta täpsustada lähtuvalt Saue Vallavalitsuse poolt varasemalt tellitud K-Projekt AS koostatud eksperthinnangust, mille raames kaalutleti kolme võimalikku varianti:

1) Tunnel Kütise tänava pikendusel;

2) Tunnel Koondise tänava pikendusel;

3) Tunnel Topi–Saue ühendusteel.

**Asukoha alternatiiv 1 - tunnel Kütise tänava pikendusel.** Leiti, et tunneli rajamisel Kütise tänavalton tõenäoliselt ühendusajad linna olemasoleva keskuse ja perspektiivse laienduse vahel lühimad. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele tunneli kaudu 1,0–1,3 kilomeetrit. Samuti on vahemaa Suurevälja teeni väikseim, mistõttu on tegemist soodsaima variandiga tunneli ühendamisel olemasoleva teedevõrguga. Samas tuleb arvestada liikluskoormuse suurenemisega keskusealal, eriti kui perspektiivse laienemise plaanid täies mahus realiseeritakse. Tänapäevane liikuvustaristu korraldamise praktika soodustab südalinna aladel pigem kergliiklejate ja ühistranspordi liikumist. Selles suunas on tehtud samme ka Kütise tänava rekonstrueerimisel, kujundades seda varasemast enam kergliiklejate keskseks. Samuti on vahetusse lähedusse kavandatud eraldi kergliiklejate tunnel ning sellest lähtuvalt sümmeetrilise, eelkõige jalakäijatele mõeldud keskusala välja arendamine teisel pool raudteed. Sellesse asukohta rajatav tunnel on suhteliselt lähedal olemasolevale ülesõidukohale, mistõttu võib olla otstarbekas, või raudteetaristu omaniku poolt nõutav, see sulgeda.

**Asukoha alternatiiv 2 – tunnel Koondise tänava ja Kuuseheki tänava ristmikult.** Leiti, etrajatav tunnel oleks üldplaneeringus ette nähtud keskuseala piiril ning kompromiss liikluse kesklinnast eemale juhtimise ja heade ühenduskiiruste vahel. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele autotunneli kaudu 2,5–3 kilomeetrit. Selle asukoha puhul tuleks arvestada lasteaiaga Koondise tänaval ning leida võimalusi, vältimaks liikluskoormuse kasvu. Võimalus oleks rakendada tänaval erinevaid liikluse rahustamise meetodeid, eelistatuim variant oleks tänava muutmine tupiktänavaks, et välistada transiitliiklus. Koondise tänava ja Kuuseheki tänava ristmikult algava tunneli rajamisel tuleks samuti arvestada Kuuseheki tn 29 kinnistul asuval pargialal paiknevate küngastega, mis tähendaksid suuremat väljakaevatavat mahtu tunneli panduse jaoks, ning mõjutaksid autotunneli rajamise hinda. Selles asukohas ületab raudteed samatasandilise ülekäigukohaga Laagri – Saue kergliiklustee. Vahetusse lähedusse eritasandilise ristumise rajamise järel võib raudteetaristu omanik nõuda samatasandilise ülekäigukoha sulgemist. Tänase teadmise kohaselt on kavas ohutuse eesmärgil samatasandiline ületuskoht tunneli rajamisel sulgeda ja viia tunnelisse.

**Asukoha alternatiiv 3 – Topi–Saue ühendusteelt algav tunnel.** Leiti, et see variantvõimaldaks viia liiklussõlme linnakeskusest eemale ja vähendaks liikluskoormust keskusealal. Seevastu pikeneks linnasisese liikluse ühendusaeg. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele läbimurde kaudu 4,5–5,5 kilomeetrit.

**Eksperthinnangu kohaselt kujunes parimaks variandiks eritasand üldplaneeringu järgsel keskuse maa juhtotstarbega ala piiril (alternatiiv 2).** Seda asukohta pakub ka Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Suurevälja tee 4 ja Mõisapõllu katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (Saue linna raudteeülene ala) eskiisi koostaja. Asukoht võimaldab keskuse juhtotstarbega ala mõlemal pool raudteed planeerida jalakäija- ja jalgratturisõbralikult, kuna autoliiklus on suunatud keskuse ala piirile. Keskusala piirile suurema läbilaskvusega ühendustee kavandamine oleks liiklusvoogude võimalikult tõhusaks planeeringualalt välja suunamiseks nagunii vajalik. Magistraalsete ühendusteede dubleerimine tingiks suuremad häiringud asumite siseselt ning suurendaks ka reostuskoormust ning hoolduskoormust. Tegu on variandiga, mis arvestab erinevaid liikuvuse aspekte, halvendamata seejuures oluliselt ühenduse kvaliteeti olemasoleva ja perspektiivse keskuse ala vahel.

Saue Vallavalitsus on seisukohal, et välja pakutud eritasandiline sõidukite ja kergliikluse ristmik Koondise tänava ringristmikult lähtuvana toetab valla arengukavalisi pikaajalisi eesmärke asustuse suunamisel. Raudtee on ajalooliselt kujunenud psühholoogiliseks eraldusjooneks, mis piirab asustuse arengut. Samas on raudtee olemasolu arengukavas määratletud Saue valla olulise arengueelise ja arenduspiirkondade suunajana, seda eriti raudteepeatuste vahetus läheduses. Sama teemat käsitleb samadel põhimõtetel ka valla üldplaneering. Omavalitsuste ühinemise järgselt on seatud oluline eesmärk uue asustusmustri terviklikkuse tunnetamiseks. Mitmete teenuste tarbimine tulevikus ei peaks olema seotud nende asukohaga ühel või teisel pool raudteed, samuti ei ole elanike arvu arvestades asjakohane kõikide teenuste dubleerimine kahel pool raudtee trassijoont. Uusasustus peaks arenema kooskõlas olemasoleva asustusega, pakkudes sellele erinevate avalike teenuste näol uusi alternatiive, samas võimaldades uutel elanikel kasutada liigse keskkonnakoormuse ja ebamugavuseta olemasoleva asustuse, töökohtade paiknemise ja sotsiaalse taristu võimalusi välja kujunenud Saue linna territooriumil.

Saue Vallavalitsus pöördus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poole hinnangu saamiseks seoses kavandatava detailplaneeringu vastavusega Saue valla üldplaneeringule. Vald soovis hinnangut, millisena tuleks tunneli asukoha muudatust detailplaneeringus käsitleda – kas asukoha muudatuse kavandamist võib jätkuvalt käsitleda üldplaneeringu kohasena või tingib see üldplaneeringut muutva detailplaneeringu käsitluse edasises menetluses? Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei vaidlustanud valla käsitlust ja vastas, et üldplaneeringu koostamise korraldaja ja selle hilisem tõlgendaja on kohalik omavalitsus. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus ja kuna antud juhul ei ole tegemist planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 või 2 toodud juhuga siis ei saa Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asuda kohaliku omavalitsuse asemel hindama seda, kas üldplaneeringus näidatud eritasandilise ristmiku nihutamise puhul on tegemist olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega, kas sellest muutub üldplaneeringu eesmärk või detailplaneeringuga soovitakse pigem täpsustada tulenevalt üldplaneeringus toodud ristmiku asukohta. Vallavalitsuse hinnangul jäävad kõik kaalutud asukohad üldplaneeringu põhilahenduse raamidesse, kuna kõik variandid vähem või rohkem täidavad üldplaneeringus eritasandile seatud eesmärki - raudtee eri pooltel paiknevate kogukondade ühendamine. Vallavalitsus nõustub eksperthinnanguga, et variant 2 on sotsiaalseid (ühendusmugavus) ja keskkonnaaspekte (keskkonnamõju) arvestades kõige mõistlikum kompromiss.

*VI. Sõlmitud kokkulepped*

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr……märgitud põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui Huvitatud isik ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on Huvitatud isiku ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb Huvitatud isikul kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, kergliiklusteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee-ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste (transpordimaad ja sotsiaalmaad) tasuta võõrandamine vallale. Detailplaneeringus kavandatud mängu- ja spordiväljakud ehitatakse välja vastavalt Detailplaneeringu konkreetsele elluviimise etapile, Detailplaneeringus sätestatule ning vastavalt Halduslepingu/Kokkuleppe lisale 4, kus on toodud tehnilised tingimused mängu- ja spordiväljakutele. Täpne mängu- ja spordiväljakute koosseis ja lõplik summa täpsustatakse enne Detailplaneeringu vastuvõtmist. Kahe-kolme kortermaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Huvitatud isikul on kohustus projekteerida ja välja ehitada oma kuludega Detailplaneeringualal (keskuse alal) Avalik ruum vastavalt Planeerimisvõistluse võidutöös toodule. Valla esindaja kaasatakse planeeringu koostamise käigus avaliku ruumi objektide kontseptsiooni väljatöötamisse ning peale Detailplaneeringu kehtestamist ka ehitusprojekti koostamisse. Keskuse alal avalike mängu- ja spordiväljakute ning avaliku linnaruumi planeerimisel ja sisustamisel tuleb lähtuda planeerimisvõistluse võidutööst (PIN Arhitektid OÜ töö "Teekond"). Täpsemad koosseisud täpsustatakse enne Detailplaneeringu vastuvõtmist. Lisaks keskuse maa alale on Huvitatud isiku kohustus välja ehitada kavandatav avalik ruum ka väikeelamute alal ning rajada kõik Detailplaneeringus kavandatud haljasalad ( sh ribapargid, pargid, veekogud, kõrghaljastus jne). Huvitatud isik kohustub toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist (sotsiaalse taristu tasu) arvestuslikus väärtuses 7000 € (seitse tuhat) eurot iga Detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu, ridaelamu boksi, paarismaja osa ja korteri kohta). Ühe ridaelamu, paarismaja või korterelamu kohta tuleb nimetatud summa tasuda kõikide hoones olevate eluasemete (kavandatud eluasemete arv) eest korraga ühe osamaksena, mis vastab kavandatud eluasemete arvule (7000 € korrutada eluasemete arvuga). Alternatiivina võivad Vald ja Huvitatud isik kokku leppida, et Huvitatud isik osaleb (vastavalt Halduslepingus/Kokkuleppes toodud sotsiaalse taristu tasu ulatuses) Valla poolt hangitava sotsiaalobjekti ehitamise rahastamises, mille kohta sõlmitakse eraldi Kokkuleppe lisa.

Huvitatud isik kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa 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 Huvitatud isik 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.

Planeeringu elluviimine on planeeritud etapiviisiliselt, vastavalt detailplaneeringu etapiviisilisele elluviimise joonisele (Lisa 3). Detailplaneeringu etapilisus on planeeritud nii, et ehitust alustatakse juurdepääsudest. Esimeses etapis rajatakse arendusala sisesed põhimagistraalid koos riigimaanteede ristmikega, mis võimaldab edasiseks ala väljaehitamiseks hakata kasutama rajatud teid, mis omakorda vähendab liikluskorraldusest tulenevaid häiringuid (sh mürahäiringuid) lähipiirkonnas.

Siseministeeriumis on ettevalmistamisel varjumise eelnõu, millega soovitakse kehtestada varjendite ja varjumiskohtade rajamise nõuded. Planeeringus tuleb kavandada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalus vastavalt Siseministeeriumis valmivale Varjumise määrusele.

Detailplaneeringu keskuse alale kavandatavatel hoonetel (kortermajad, avalikud ja ärihooned) on kohustus liituda kaugküttesüsteemiga. Saue linnas on moodustatud kaugküttepiirkond vastavalt Saue Vallavolikogu 22.02.2018. aasta määrusega nr 19 „Kaugküttepiirkonna määramine Saue vallas Saue linnas“ ning Detailplaneeringu alale kaugkütte kavandamisel tuleb lähtuda selle põhimõtetest. Huvitatud isiku soovil võib kavandada kaugküttega liitumise ka muudele hoonetele (eelkõige ridaelamud), kui see on majanduslikult ja tehniliselt otstarbekas.

Vastavalt lepingule on Huvitatud isikul kohustus koostada põhjalik liiklusuuring ning selle alusel peab Huvitatud isik Transpordiametist saama tingimused detailplaneeringuga lisanduva liikluse lubamiseks riigimaanteedele. Kui Transpordiameti tingimustest tulenevalt on vajalikud riigimaanteedega seotud ümberehitused, siis leiavad Transpordiamet ja Huvitatud isik koostöös lahenduse ümberehitustööde finantseerimiseks. Vastav kokkulepe Transpordiameti ja Huvitatud isiku vahel peab olema sõlmitud enne Detailplaneeringu vastuvõtmist.

*VII. 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 tegevusi, mis kuuluvad muu tegevuse alla, mis võivad kaasa tuua olulise keskkonnamõju ja seda nii KeHJS § 6 lõike 2 punktide 10 (infrastruktuuri ehitamine ja kasutamine) ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2. Määruse nr 224 § 13 p 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ning koostada KSH eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning elurajooni rajamist. Lähtudes KeHJS §-st 33 lõikest 2 punktist 4, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhinnangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta.

Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste kohta on koostatud (koostaja LEMMA OÜ, versioon 9.05.2024) „Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 MÜ (Saue linna raudteeülene ala) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“. Eelhinnangu eesmärgiks on selgitada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte, mis on käesoleva korralduse lahutamatu osa. KSH eelhinnangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (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 eelhinnang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega – Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat ning Kutsar, R. "Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine" (täiendatud 2018).

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

Detailplaneeringuga kavandatakse elamumaa, üldkasutatava maa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega krunte. KeHJS § 6 lg-st 2 ning KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelus“ § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muid samalaadseid projekte.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu 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 olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
* Planeeritav ala kattub arheoloogiamälestise kaitsevööndi alaga. Mälestise kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga ning säilitada arheoloogiamälestis. Kogu planeeringualal tuleb ehitustegevusel eriti hoolsalt pöörata tähelepanu võimaliku arheoloogilise kultuurkihi olemasolule. Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt Muinsuskaitseseaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.

KSH eelhinnangu koostaja soovitab planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

* Tegu on väga suure piirkonna väljaarendamisega, mis tõstab oluliselt piirkonna veetarbimist, kuid vastab kehtivas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavas prognoositule. Piirkonna kavandamisel on soovitatav vähendada põhjavee tarvet võimaldades sademevee kasutust kastmiseks ning hoonetes kasutada säästvaid veelahendusi.
* 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 läbilaskmatute pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
* Antud piirkonna väljaarendamisel tuleb arvestada, et jätkuvalt toimima peab jääma olemasolev sademevee äravool Vääna jõkke. Eelistada sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks avatud lahendusi (kraavitust). Tänavavõrgu kavandamisel tuleb vastavalt kavandada ka uus sadeveevõrgustik (olemasolevate kraavide asukohta tõenäoliselt muudetakse). Tagada tuleb ärajuhitava sademevee nõuetele vastavus. Selleks tuleb suurematele parklatele kavandada õlipüüdurid.
* 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).
* **Juhul kui planeeringus soovitakse müratundlikke alasid kavandada raudteele lähemale kui üldplaneeringu kohane 120 m, siis tuleb planeeringu koostamisel koostada täpsustav mürahinnang ning kavandada asjakohased leevendavad meetmed.**
* 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 ulatuslik põllumajanduslikus kasutuses olev ala tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).
* Kuna tegu on suuremahulise arendustegevusega, mis võib märkimisväärselt mõjutada piirkonna liiklusolukorda, siis tuleks planeeringu koostamisse kaasata liiklusspetsialist ning analüüsida piirkonna liiklusskeemile ja liikluskoormusele avaldatavat mõju. Tagada tuleb nii ehitusaegse kui kasutusaegse liikluse võimalikult häiringute vaba toimimine.

Võttes aluseks (koostaja LEMMA OÜ, versioon 9.05.2024) poolt koostatud Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ning 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 keskkonnaohtlikke 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 eelhinnangu 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 Huvitatud isikul 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. Ehitusetegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

Saue Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile ja Muinsuskaitseametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega (Lisa 1 Saue linna raudteeülese ala detailplaneeringu eskiisettepanek (põhijoonis); Lisa 2 Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste (Saue linna raudteeülene ala) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang; Lisa 3 DP etapiviisilise elluviimise joonis).

Keskkonnaamet andis oma ..........2024. aasta kirjaga nr ........ seisukoha, et ......

Muinsuskaitseamet andis oma ..........2024. aasta kirjaga nr ........ seisukoha, et ......

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega (Lisa 1 Saue linna raudteeülese ala detailplaneeringu eskiisettepanek (põhijoonis); Lisa 2 Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste (Saue linna raudteeülene ala) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang; Lisa 3 DP etapiviisilise elluviimise joonis) saadeti arvamuse avaldamiseks ka järgmistele kaasatavatele asutustele: Transpordiamet, AS Eesti Raudtee, Elektrilevi OÜ, AS Kovek, Põllumajandus- ja Toiduamet, Adven Eesti AS, Telia Eesti AS, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, AS Gaasivõrk.

Detailplaneeringu:

− koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saue Vallavalitsus (aadress: Kütise 8, Saue linn, Saue vald, 76505, Harjumaa);

− koostaja on K-Projekt AS (aadress: Harju maakond, Tallinn, Ahtri tn 6a, 10151).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva LEMMA OÜ, (versioon 9.05.2024) poolt koostatud KSH eelhinnangu ning võttes aluseks PlanS § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2, § 139 lõike 2, KeHJS § 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 eelhinnang, 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel .... ..... 2024. aastal sõlmitud (nr .....) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe koos lisaga ja eskiisettepanekuga detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistute omanike taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

**korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Kurekella (72701:002:0709), Hallika-Põllu (72701:002:0046), Lodi (72701:002:2350), Pärtlivälja (72501:001:0825), Tulika (72701:002:0359), Pärtli (72501:001:0827), Suurevälja tee 4 (72701:002:1950) ja Mõisapõllu (72701:002:0027) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga katastriüksuste kruntimiseks, maa sihtotstarvete muutmiseks, ehitusõiguste määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa 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:

* 1. Üksik- ja kaksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
	2. Ridaelamukrundile võib ette näha ühe 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Ridaelamu mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt Asjaõigusseadusest);
	3. Kui planeeritava ridaelamu kütmiseks kavandatakse kasutada hoone fassaadile paigutatavaid soojuspumpade välimooduleid, tuleb need mürahäiringu minimeerimiseks paigutada kas ridaelamu tänavapoolsele küljele või arvestada muul moel häiringute vältimist naaberelamute õuealade suhtes. Vajadusel tuleb koostada müra modelleerimine;
	4. Planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 20 m). Korter- ja ridaelamute juurde tuleb rajada madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad, rattaparklad, kõnniteed koos LED tehnoloogilise valgustusega. Korterelamute juurde ei või kavandada piirdeaedu (v.a mänguväljakud) ega abihooneid.
	5. Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
	6. Igale kortermajale ja ridaelamule tuleb planeerida piisavas koguses majasiseseid hoiu- ja/või parkimisvõimalusi (soovitatavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne). Iga eluaseme kohta tuleb kavandada 2 hoonesisest parkimiskohta jalgratastele ning hoone juurde jalgrataste külaliskohad.
	7. Ärihoonete juurde tuleb rajada autoparklad ning piisavas koguses hoiu- ja/või parkimisvõimalusi kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid jne).
	8. Korter- ja ridaelamute juurde tuleb rajada autoparklad. Parkimiskohtade kavandamise arvestuses lähtutakse põhimõttest 1,5 kohta elamuühiku kohta, millest arvestuslikult üks parkimiskoht Detailplaneeringuala korteri kohta on Huvitatud isikul õigus personaalse kasutuskorra alusel võõrandada. Arvestuslikult 0,5 parkimiskohta korteri kohta jäävad avalikku kasutusse (nn külaliskohad), mis võõrandatakse vallale või seatakse valla kasuks tasuta servituudid. Arvestuslikult 0,2 külaliskohta peab paiknema hoone vahetus läheduses, mis muuhulgas teenindavad ka ajutist parkimist (kullerid, jt). Kui eelnimetatud kohad paiknevad korterelamu välisuksest kaugemal kui 25 m, tuleb tagada kulleritele takistamatud peatumise võimalused välisukse läheduses muul viisil. Arvestuslikult 0,3 kohta võib paikneda hoonest kaugemal (mõistlikus kauguses). Kaugemad parkimiskohad tuleb kavandada arvestusega, et tulevikus parkimisvajaduse vähenemisel oleks vallal võimalik neid ümber kujundada muu avaliku huvi tarbeks (nt spordiplats vms).
	9. Arvestuslikult 50% kortermaja hoonealusest pinnast peab olema lahendatud kaetud parkimisena (ei pea olema hoonete all), mis peab olema integreeritud hoonega või pinnase reljeefiga ja looma loodusliku mulje. Katusetaimestiku kasutamisel peab see olema kohastunud vastavatele tingimustele ja tagatud selle pikaajaline püsimine.
	10. Elamuhoonestuse tihedus keskusalal tervikuna peab olema vähemalt 200, st planeeritava ala pindala suhe korterite arvu peab olema vähemalt 200 m².
	11. Detailplaneeringus tuleb kavandada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalus vastavalt Siseministeeriumis valmivale Varjumise määrusele.
	12. Huvitatud isikul on kohustus koostada põhjalik liiklusuuring ning selle alusel peab Huvitatud isik Transpordiametist saama tingimused detailplaneeringuga lisanduva liikluse lubamiseks riigimaanteedele. Kui Transpordiameti tingimustest tulenevalt on vajalikud riigimaanteedega seotud ümberehitused, siis leiavad Transpordiamet ja Huvitatud isik koostöös lahenduse ümberehitustööde finantseerimiseks. Vastav kokkulepe Transpordiameti ja Huvitatud isiku vahel peab olema sõlmitud enne Detailplaneeringu vastuvõtmist.
	13. Detailplaneeringuga kavandada jaotusmagistraalid ja kohalikud jaotustänavad kahekihilise asfaltbetoonkattega (surfsegu Asfaldist katendikihtide ehitamise juhend, edaspidi AKEJ, tabel 1, veerg 4, 100% tardkivi) , kvartalisisesed tänavad asfaltbetoonkattega (surfsegu AKEJ tabel 1, veerg 4, 100% tardkivi), kergliiklusteed asfaltbetoonkattega (surfsegu AKEJ tabel 1, veerg 4, 100% tardkivi) , terviserajad koos aluskonstruktsioonide ja multšikattega vastavalt vastavalt Halduslepingu/Kokkuleppe Lisale 2 (Tänavate tüüplõiked) koos LED optikaga tänavavalgustusega. Korterelamumaa krundisisesed teed ja kõnniteed peavad olema asfaltbetoon (minimaalselt 45% tardkivi AC surf segu) või sillutiskivikattega.
	14. Detailplaneeringuga kavandada ringristmik 11184 Alliku-Laagri-Hüüru teel L12 (72701:002:0348), ringristmik 11185 Hüüru-Alliku-Saue teel L22 (72701:002:2112) ning ringristmik planeeringu keskuse ala ja väikeelamute ala piiril, mis ühendab planeeringuala 11185 Hüüru-Alliku-Saue teega L22 (72701:002:2112) ja 11184 Alliku-Laagri-Hüüru teega L12 (72701:002:0348);
	15. Detailplaneeringuga kavandada raudteealune läbipääs (kahetasandiline ristumine raudteega, raudteeviadukt), mis viib Detailplaneeringualale ja mida läbib sõidutee ning kergliiklustee. Lisaks kavandatakse planeeringuga ka teine raudteealune läbipääs, mida läbib ainult kergliiklustee (keskuse maa alal).
	16. Ehitamisele kuuluva vastava Detailplaneeringu etapi hoonetele keskuse alal ei väljastata kasutuslube enne ja väikeelamute alal ei krundita kinnistuid välja ega väljastata ehituslube enne (v.a juhul kui on Valla kasuks deposiit,), kui on väljastatud kasutusload vastava Detailplaneeringu konkreetset etappi teenindavale taristule tervikuna, sh Detailplaneeringuala välised kokkulepitud kohustused (kontaktteede võrgustik, vee- ja kanalisatsiooni võrkude liitumispunktid kinnistu piiril jne).
	17. Tupiktänavaid mitte kavandada.
	18. Detailplaneeringualale kavandada sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksused, kuhu tuleb kavandada mängu- ja spordiväljakud, vastavalt Detailplaneeringus ja Halduslepingus/Kokkuleppes ja selle lisas 2 sätestatule. Täpne mängu- ja spordiväljakute koosseis täpsustatakse enne Detailplaneeringu vastuvõtmist. Detailplaneeringuga kavandatud mängu- ja spordiväljakud tuleb välja ehitada vastavalt Detailplaneeringu konkreetsele elluviimise etapile.
	19. Kahe-kolme kortermaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Mänguväljakute asukohad täpsustatakse Detailplaneeringu käigus. Vastav lepingu Lisa sõlmitakse enne Detailplaneeringu vastuvõtmist.
	20. Detailplaneeringualal (keskuse alal) kavandada Avalik ruum vastavalt Planeerimisvõistluse võidutöös (PIN Arhitektid OÜ töö "Teekond") toodule. Valla esindaja tuleb kaasata planeeringu koostamise käigus avaliku ruumi objektide kontseptsiooni väljatöötamisse ning peale Detailplaneeringu kehtestamist ka ehitusprojekti koostamisse. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksustele (üldkasutatav maa, põhijoonisel märgitud Pos A12 ja Pos A11) kavandada linnaväljak.
	21. Keskuse alal avalike mängu- ja spordiväljakute ning avaliku linnaruumi planeerimisel ja sisustamisel tuleb lähtuda planeerimisvõistluse võidutööst (PIN Arhitektid OÜ töö "Teekond"). Täpsemad koosseisud täpsustatakse enne Detailplaneeringu vastuvõtmist.
	22. Kogu Detailplaneeringuga kavandatava avaliku ruumi (kogu ülejäänud avalik ruum lisaks mängu- ja spordiväljakutele, linnaväljakule ja staadionile) rajamise kohustus on Huvitatud isikul. Kõikide Detailplaneeringus kavandatud haljasalade ( sh ribapargid, pargid, veekogud, kõrghaljastuse jne) rajamise kohustus on Huvitatud isikul.
	23. Detailplaneeringualale kavandada üks kooli krunt ja kaks lasteaia krunti, mis antakse tasuta üle vallale.
	24. Veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
	25. Planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
	26. Kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
	27. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
	28. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd järgmiste asutustega ning arvestada nende poolt saadetud seisukohtadega: Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Transpordiamet, AS Eesti Raudtee, Elektrilevi OÜ, AS Kovek, Põllumajandus- ja Toiduamet, Adven Eesti AS, Telia Eesti AS, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ning AS Gaasivõrk. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
	29. Detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.

3. Jätta Vanamõisa küla Kurekella, Hallika-Põllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli, Mõisapõllu ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnangu põhjal (lisa 2) 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 spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Postimees 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)

Andres Laisk (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Kirsti Saar

 vallasekretär