



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

30. november 2022 nr **1282**

### **Laagri alevik Hoiu tn 3c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus Hoiu tn 3c (72701:005:0662, suurusega 18130 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistul, põhieesmärgiga korterelamute püstitamiseks.

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

Planeeringuala jääb Laagri keskusalale. Ala on piiratud naaberkinnistutega – põhjast Hoiu tn 3a elamumaaga, kus paikneb üksikelamu ja Hoiu tänavaga, idast Hoiu tn 3 ja Hoiu tn 1a tootmismaa kinnistutega, ning lõunast Päikese tänavaga ja läänest Hoiu tänav L3 transpordimaaga. Hoiu tn 3c kinnistu maasihtotstarve on tootmismaa ning maa-alal paiknes kasvuhoonete kompleks, mis oli põllumajandusliku tootmise ettevõtte ja kuulus lammutamisele. Detailplaneeringuala jääb Laagri keskusalal piirkonda, kus suurem osa territooriumist oli hõivatud (ettevõttele AS Sagro) kuuluvate kasvuhoonete ja tootmishoonetega. Tegemist oli äri- ja tootmishoonete piirkonnaga ning (ca 27 ha suurusel) maa-alal on algatatud Saue Vallavalitsuse 16.12.2020. aasta korraldusega nr 1295 Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette korterelamute (kokku kuni 700 korterit) ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamist. Hoiu tn 3c kinnistu jääb planeeritavate korterelamute vahelisele maa-alale. Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond, kus paiknevad nii elamud, kui ka äri- ja tootmishooneid, st hoonestus väga mitmekesine. Maa-alal puudub kõrghaljastus. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 2,0 ha.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks. Kokku kavandatakse kuni kuus korterelamut, mis võivad olla kuni 4-korruselised, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15 m ning kokku planeeritakse kuni 90 korterit. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, kerg- ja kõnniteed ning kruntide tehnovarustus, määratakse haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Iga planeeritava kortermaja juurde kavandatakse madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja kõnniteed koos LED tehnoloogilise valgustusega. Kogu planeeritavale maa-alale kavandatakse nõ avalik ruum (haljastus, jalgratta- ja jalgteed, laste mänguväljakud, pargiala, spordi- ja mänguplatsid (nt multifunktsionaalsed spordiväljakud, pumptrack). Iga kortermaja sisse tuleb planeerida piisavas suuruses hoiuruum (soovitavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne). Kortere lamute kavandamine on eelkõige põhjendatud asukohast. Arvestades maa-ala paiknemist Laagri keskusel, on tootmishoonete asemele korterelamute kavandamine põhjendatum. Kortere lamute kavandamine maa-alale on loogilises seoses ning jätkuks naabrusesse planeeritavate korterelamute piirkonnale. Planeeringualale juurdepääsud tuleb tagada Hoiu

tänavalt ja Päikese tänavalt, koostöös Laagri aleviku keskusala planeeringu arendajaga ning tagada tuleb ühtne teedevõrgustik (koos kerg- ja kõnniteedega) ning tupiktänavaid reeglina ei ole lubatud kavandada. Detailplaneeringualal on kohustus liituda kaugküttesüsteemiga. Laagri alevikus on moodustatud kaugküttepiirkond (vastavalt Saue Vallavolikogu 29.10.2015. aasta määrusega nr 22 „Kaugküttepiirkonna määramine Saue vallas Laagri alevikus“. Detailplaneeringuala küll ei jää kaugküttepiirkonda tulenevalt alal paiknevate tootmishoonete iseloomust, kuid uute korterelamute kavandamise tõttu on vajalik kütte tagamine taastuval kütusel toimiva kaugküttega, mille tingimuste täpsustamiseks vajadusel sõlmitakse arendajaga lisakokkulepe enne detailplaneeringu või selle osa vastuvõtmist.

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

Hoiu tn 3c kinnistu asub Saue Vallavolikogu 26.02.2004 otsusega nr 008 kehtestatud Laagri alevik Hoiu tn 3c ja Vae tn 14 kinnistute detailplaneeringu alal, millega jagati kinnistud 8-ks elamu-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrati ehitusõigus hoonete püstitamiseks. Kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandati Hoiu tn 3c jagada 4 (üheks elamu ja neljaks tootmismaa krundiks), eesmärgiga olemasoleva kasvuhuone ja teenindushoone rekonstrueerimiseks ja ühe üksikelamu püstitamiseks. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud. Uue planeeringu kehtestamisega muutub Laagri alevik Hoiu tn 3c ja Vae tn 14 kinnistute detailplaneering Hoiu tn 3c kinnistu osas kehtetuks.

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

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusallas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaa. Keskuse maa on elamute, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ette nähtud maa. 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). Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. kohaselt tiheasutusl alal uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. kohaselt keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. 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. Kortерelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

„Saue valla arengukava 2022-2035“ alusel on linnalises piirkonnas oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade arendusprojektide näol, kui ka keskuste äärtesse jäävate väiksemate arenduste näol. Pikemas perspektiivis võib soodsate arengute toel tekkida ligi 20 000 elanikuga kasvukolmnurk Laagri alevik – Saue linn – Saku alevik. Linnalisse piirkonda on koondunud suur osa valla territooriumil paiknevatest töökohtadest, eeskätt töötleva tööstuse, kaubanduse ja teeninduse valdkondades. Eraldi ülesandeks on nii Saue linna kui ka Laagri aleviku keskuse avaliku ruumi arendamine.

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

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/21/2022 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. 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 juurdepääsuteed, jalgratta- ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademevee süsteem, elektrivarustus, sidevarustus ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaad ja haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Arendaja on kohustatud detailplaneeringualal (sotsiaalmaa sihtotstarbega) kinnistutele rajama oma kuludega spordi- ja mänguplatsid (nt multifunktsionaalsed spordiväljakud) ning laste mänguväljakud. 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 mitteamalgatamine*

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 tegevust, mis kuulub muu tegevuse alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju ja seda nii KeHJS § 6 lõike 2 punktide 10 (infrastruktuuri ehitamine ja kasutamine) ja 22 (muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) kui ka Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu 1“ § 13 punkti 2 alusel. Lähtudes KeHJS § 6 lõikest 3, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhinnangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta, mis on järgmine. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala Laagri keskuslal. Tegemist on elamu- ja äripiirkonnaga, mis paikneb Laagri keskuslal ning on suures osas välja ehitatud infrastruktuuriga (veevarustus, kanalisatsioon ja osaliselt sadeveekanalisatsioon ning juurdepääsuteed). Kinnistu jääb Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale. 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 on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Nõuetekohasel käitlomisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Müra võib kaasneda ehitusperioodil (müratase sõltub ehitustehnoloogiast ja kasutatavatest ehitusmasinatest), kuid see ei erine tavapärasest ehitusmürast. Ehitamine põhjustab tavaelust kõrgemat mürataset, mis on ajutine ja mööduv. Samuti võib ehituse ajal esineda ajutist vibratsiooni (sõltub ehitustehnoloogiast), kuid see jääb eeldatavasti ühe planeeringuala piiridesse. Ehitamise ajal tuleb kinni pidada õistest lubatud müratasemetest. 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 alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu vähese kaitsmata 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. Sadevesi tuleb lahendada drenaažitoruga Hoiu tänava sadevee torustikku, mille eelvool on Kandle tiik. Tiigi olemasolev kõrgeim veetase tuleb säilitada ning seda ei tohi langetata. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Piirkonnad, kus sõltuvalt tegevuse iseloomust võib tekkida reostust (nt parklad, teed jms) peavad olema kõvakattega ja õli- ja liivapüüduritega. Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju. Kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju jaguneb ehitiste rajamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ohtlikke ettevõtteid piirkonnas ei asu. Käsitletavas piirkonnas puuduvad arvele võetud maavarad. Ehitiste ehituseks kasutatakse loodusvarasid mahus, mis ei too eeldatavasti kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele. Saue Vallavalitsus leiab, et Hoiu tn 3c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu korral ei ole tarvis algselt 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. Detailplaneeringuga kavandavate korterelamute kavandamine toob kaasa tugevama surve nii piirkonna teedevõrgustikule (igapäevane pendelränne), kui muudele infrastruktuuridele (sh nt vee- ja kanalisatsioonivõrk), samuti avalike teenuste pakkumisele (sh lasteaia- ja koolikohad), mistõttu on kindlasti tegemist piirkonda oluliselt mõjutava arendustegevusega. Võimalike negatiivsete mõjude ärahoidmiseks või vähendamiseks tuleb planeeringu koostamisel eelnevalt nimetatud aspekte põhjalikult kirjeldada, tuues välja ka positiivsed aspektid (nt kavandatava kergliiklusteede võrgustik jmt). Tähtis on, et kavandatav arendustegevus ei halvendaks tänast olukorda piirkonnas (sh elanike liikumisvõimalused, kiirabi kohale jõudmine, päästeoperatsioonide läbiviimine jmt). Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada. Saue valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande punkt 8.1 Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, sh elanike heaolule sätestab järgmist: Saue linna ja Laagri aleviku keskustes ei ole rangelt eristatud erinevaid juhtotstarbeid, vaid alad on määratud keskuse maaks, kus on lubatud elamute, äri- ja avalike hoonete ehitamine. Maa-alade segakasutus on linnalise iseloomuga asulakeskustes asjakohane, võimaldades luua aktiivses ja mitmekesisuses kasutuses ruumi. Teiseks on mõlemad piirkonnad üsna suures ulatuses juba välja kujunenud või välja kujunemas (juba kehtestatud detailplaneeringud). Nimetatud lähenemine on oluline ka turvalise elukeskkonna loomise aspektidest. Mitmekesine maakasutus elavdab piirkonna kasutamist. Elav kasutus vähendab omakorda kuriteohirmu. Oluline on nii keskusalade kui elamupiirkondade arendamisel planeerida funktsionaalne jalgteede ja rohealade võrgustik koos laste mänguväljakute jms objektidega, mis tagaks avalike alade aktiivse kasutuse eri vanuserühmade poolt. Erinevate elanike rühmade tasakaalustatud omavaheline ühildamine piirkonnas vähendab kõigi kuriteoliikide ohtu ja seega ka kuriteohirmu.

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, 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 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 4. novembril 2022. aastal sõlmitud (nr 12-2/21/2022) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe koos lisadega ja eskiisettepanekuga detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistu omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Hoiu tn 3c kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaak ja ehitusõiguse määramine kuni kuue korterelamu püstitamiseks. Detailplaneeringu põhieesmärk on korterelamute kompleksi rajamine koos selle juurde kuuluvate taristu ja puhkealadega ning avaliku ruumiga. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringute nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1 elamuhoonestuse tihedus detailplaneeringualal tervikuna ei tohi ületada koormusindeksit 200, st planeeritava ala pindala suhe korterite arvu korral peab üldjuhul olema vähemalt 200 m<sup>2</sup> ning arvestuslik korterite arv kokku mitte üle 90. Iga kortermaja sisse tuleb planeerida piisavas suuruses hoiuruum (soovitavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne);
  - 2.2 planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 4-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15 m);
  - 2.3 korterelamute kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Planeeritava hoonestuse mahud ja arhitektuur peavad olema piirkonda sobivad ning väärtustama piirkonna miljööd;
  - 2.4 korterelamute juurde tuleb rajada madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja kõnniteed koos LED tehnoloogilise valgustusega. Kortere lamute juurde ei või kavandada piirdeaedu (v.a mänguväljakud) ega abihooneid;
  - 2.5 tupiktänavaid mitte kavandada. Detailplaneeringualale tuleb kavandada juurdepääsuteed (teha koostööd Laagri aleviku keskusala detailplaneeringu arendajatega), st tuleb rajada mõlemasuunalised juurdepääsud Hoiu tänavale ja Päikese tänavale;
  - 2.6 detailplaneeringualal kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 16 surf 100% tardkivi) vähemalt 6,0 m laiused juurdepäästeed koos parkimiskohtadega;
  - 2.7 detailplaneeringualal kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) jalgratta- ja jalgteed, teekatte minimaalse laiusega 3,0 m, ning ühendada Laagri aleviku keskusala planeeringualale kavandavate jalgratta- ja jalgteedega;
  - 2.8 parkimiskohtade kavandamise arvestuses lähtuda põhimõttest 1,5 kohta elamuühiku kohta (millest arvestuslikult üks parkimiskoht planeeringuala korteri kohta on arendajal õigus personaalse kasutuskorra alusel võõrandada). Arvestuslikult 0,5 parkimiskohta korteri kohta peavad jääma avalikku kasutusse (nn külaliskohad). Külalisparkimiskohad, mis ei jää transpordimaade koosseisu, tuleb seada tähtajatu isiklik kasutusõigus Saue valla kasuks;
  - 2.9 detailplaneeringualal kavandada (sotsiaalmaa sihtotstarbega) kinnistud, kuhu tuleb kavandada spordi- ja mänguplatsid (nt multifunktsionaalsed spordiväljakud) ning laste mänguväljakud;
  - 2.10 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
  - 2.11 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus. Sadevesi tuleb lahendada drenaažitoruga Hoiu tänavade sadevee torustikku, mille

- eelvool on Kandle tiik. Tiigi olemasolev kõrgeim veetase tuleb säilitada ning seda ei tohi langetata. Planeeringualale kavandatavad (parklad, teed jms) peavad olema asfaltbetoonkattega ja õli- ja liivapüüduritega;
- 2.12 Laagri alevikus on moodustatud kaugküttepiirkond (vastavalt Saue Vallavolikogu 29.10.2015. aasta määrusega nr 22 „Küttepiirkonna määramine Saue vallas Laagri alevikus“). Tsentraalse kaugkütte võrguga liitumiseks taotleda tehnilised tingimused piirkonna energiaettevõttelt Adven Eesti AS-lt.
- 2.13 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.14 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.15 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Laagri alevik Hoiu tn 3c 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 peaspetsialistil 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