



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

06. märts 2024 nr 175

### **Laagri alevik Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus Padula (72703:001:0444, suurusega 91057 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) ja Metsa-Padula (72601:001:0996, suurusega 86068 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) katastriüksustel, põhieesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete-, tootmis-, transpordi- ja üldmaaks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamute ning äri- ja/või ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

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

Padula ja Metsa-Padula katastriüksused asuvad Laagri alevikus, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb põhjast Saue tee L2 ja Saue tee L3-ga. Idast külgneb Topi liiklussõlme vahelise maa-ala detailplaneeringuga ning Vääna jõega. Ülejäänud osas piirneb planeeritud ala 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 ka arvestatud. Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste vahele jääb Vana-Padula (72703:001:2110) maaüksus, mis on hoonestatud ning mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Planeeritud ala lähedusse jääb Keila-Tallinn raudtee ja Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee.

Padula katastriüksusele jääb geodeetiline märk (reg nr 42387), mille ümber on 3 meetrine kaitsevöönd. Lisaks asub Padula katastriüksusel elektrimaakaabelliin (216594658), mille kaitsevöönd on 1 meeter. Metsa-Padula katastriüksuse põhjaosa läbib Padula kraav (VEE1095400) kalda veekaitsevööndiga 1 meeter. Veel läbib mõlemat katastriüksust idapoolt Vääna jõgi (VEE1094500), mille kalda veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ning piiranguvöönd 100 meetrit. Maa-ala on hoonestamata. Kaitstavaid loodusobjekte planeeritud alal ei leidu. Planeeritava maa-ala suurus on ca 17,7 ha.

Detailplaneeringuala asub Tallinna ümbersõiduraudtee põhimõttelise koridori edelaservas, vastavalt Harju maakonnaplaneeringule 2030+. Tallinna ümbersõiduraudtee perspektiivne põhimõtteline raudteekoridor on Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kaardil näidatud ca 500 m, kuid täpne ruumivajadus ei ole tulenevalt planeeringu üldistusastmest teada. Detailplaneeringus on arvestatud perspektiivse raudtee sanitaarkaitsevööndi laiusel 120 m (60 m + 60 m).

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on korterelamukvartali rajamine. Ehitusõigus määratakse kokku kaheksale planeeritavale korterelamu krundile, kahele äri- ja/või ühiskondlike ehitiste krundile, millest üks krunt jääb perspektiivse lasteaia ehitamiseks ning üks tootmismaa krunt planeeritakse tehnorajatiste tarbeks. Kaks üldkasutatava maa katastriüksust reserveeritakse perspektiivse Tallinna ringraudtee tarbeks ning viis katastriüksust jäävad mänguväljakute, spordiplatsi, kelgumäe ning puhke- ja virgestusala tarbeks. Lisaks sellele moodustatakse uued tänavamaad.

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

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, maakasutuse juhtotstarbega korterelamumaa ning haljasala ja parkmetsamaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt peab uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Kortereelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. 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. Padula ja Metsa-Padula katastriüksustelt eraldatav sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) asub haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal, kuhu on üldplaneeringuga määratud rohevõrgustik, sellele alale hoonestust ei kavandata, planeeringuga on sinna kavandatud kelgumägi, spordiplats ja välijõusaal. Tiheasustusega aladel kavandatakse puhkealad detailplaneeringute ja ehitusprojektidega, arvestades olemasolevaid metsaalasid ning üldplaneeringu kaardil kajastatud haljasala- ja parkmetsa maa juhtotstarbega alasid. Puhke- ja virgestusalad on alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui pikaajalise puhkuse ajal. Üldplaneeringu punkti 4.4. alusel tuleb detailplaneeringutes ja ehitusprojektides ette näha juurdepääs kallasrajale. Planeeringuga on Vääna jõe kallasrajale juurdepääsuks kavandatud loodusliku pinnaskattega rada (nt multš). Veel sätestab üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4., et korterelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt  $\frac{1}{4}$  moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud. 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.

### *V. Sõlmitud kokkulepped*

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/14/2023 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. 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 sotsiaalmaad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Arendaja on kohustatud detailplaneeringualal (sotsiaalmaa sihtotstarbega) katastriüksustele rajama oma kuludega spordi- ja mänguväljakud (nt välijõusaal, kelgumägi, multifunktsionaalne spordiväljak). 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.

#### *VI. 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.

Laagri alevik Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste kohta on koostatud (koostaja LEMMA OÜ, versioon 11.09.2023) „Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“. Käesoleva 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 planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu algatamisettepanekust (eskiis koostatud RAAM Arhitektid AI OÜ poolt). Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. 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 eelhindangu 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 DP 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 eeldatavalt olulist liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;

KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid levendavaid meetmeid:

- 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 mitte läbilaskvate pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- 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).
- 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”.

- Soovitatav on DP koostamisel teostada mürauring. 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 püsirohumaa ala tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).
- Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringu puhul igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel kavandatava tegevuse poolt ja vastu argumente hoolikalt kaaluma. Lisaks eelhinnaatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes. Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt asutustelt.

Võttes aluseks (koostaja LEMMA OÜ, versioon 11.09.2023) poolt koostatud Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu 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 keskkonnaohtlike 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 ilmumise võimalust ehitusajal. Keskkonnamõju eelhindangu 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 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. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

Saue Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega (Lisa 1 Laagri aleviku Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu eskiisettepanek (põhijoonis). Lisa 2 Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang). Keskkonnaamet andis oma 13.02.2024. aasta kirjaga nr 6-5/24/965-2 seisukoha, et lähtudes kavandatavatest tegevustest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine detailplaneeringu taotluse menetluses ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Lisaks on Keskkonnaamet maininud, et kuigi Vääna jõe piirangu- ega ehituskeeluvööndis arendustegevust ei toimu, paluvad nad ettevaatusprintsibiist lähtuvalt käsitleda eelhindangus ja analüüsida detailplaneeringus detailsemalt nii arenduse ehitamise kui arenduse pikaajalist mõju Padula kraavile (sh Vääna jõe), mille kaudu on võimalik veekvaliteedi muutus (hajureostuse suurenemise oht) Vääna jõe elupaigatüübile. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut on vastavalt täiendatud ja lisatud leevendavad meetmed.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saue Vallavalitsus (aadress: Kütise 8, Saue linn, Saue vald, 76505, Harjumaa);
- koostaja on RAAM Arhitektid Al OÜ (aadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Telliskivi tn 60/1, 10412).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva LEMMA OÜ, (versioon 11.09.2023) poolt koostatud KSH eelhindangu ning 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, 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 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 üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 20. detsembril 2023. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/14/2023) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe koos lisaga ja eskiisettepanekuga detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistute omaniku (Retori SK OÜ ) taotlust, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

**korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete-, tootmis-, transpordi- ja üldmaaks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamute ning äri- ja/või ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1. planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 4-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani 16 m);
  - 2.2. iga kortermaja sisse tuleb planeerida piisavas suuruses hoiuruum (soovitavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne). Jalgrattaparklate ja/või hoiuruumide kavandamisel arvestada vajadusega tagada kohti kahele jalgrattale iga korteri kohta;
  - 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. Kortерelamute juurde ei või kavandada piirdeaedu (v.a mänguväljakud) ega abihooneid;
  - 2.5. tupiktänavaid mitte kavandada;
  - 2.6. detailplaneeringuga kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja siseteed katendi lausega vähemalt 7 m (v.a spordiplatsi juurde viiv sisetee, mille katendi laius peab olema vähemalt 5 m) koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega;
  - 2.7. projekteerida ja välja ehitada Detailplaneeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm) kergliiklustee, teekatte minimaalse lausega 3 m;
  - 2.8. projekteerida ja välja ehitada Detailplaneeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) ümberpööramisplats 12x12 m, pikiparkimiskohad ning tagada ligipääs Maidu katstriüksusele (72703:001:0559);
  - 2.9. rajada Saue tee L3-le asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, 5cm + AC 32 base 8 cm, kogupaksusega 5+8 = 13 cm), vasakpöörde rada koos möödasaõidulaiendusega Laagri alevikust Saue linna suunas ning ehitada maakonnaliini bussipeatuse tarbeks bussitaskud, mis hakkavad paiknema mõlemal pool Saue tee L3;
  - 2.10. parkimiskohtade kavandamise arvestuses lähtutakse 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 jäävad avalikku kasutusse (nn külaliskohad);
  - 2.11. vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
  - 2.12. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.13. planeeringualale kavandada Avaliku ruumi (sotsiaalmaa krunt) katastriüksus, mis antakse tasuta üle vallale lasteaia hoone ehitamiseks;
  - 2.14. detailplaneeringualale kavandada sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksused, kuhu tuleb kavandada spordi- ja mänguplatsid (nt väljõusaal, kelgumägi, multifunktsionaalne spordiväljak) ning laste mänguväljakud;

- 2.15. uute korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
- 2.16. tagada Detailplaneeringualal juurdepääs Vääna jõe kallasrajale;
- 2.17. kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.18. kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.19. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Laagri alevik Padula ja Metsa-Padula 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 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