



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. detsember 2020 nr 1295

Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitanud Laagri Kinnisvara OÜ taotluse koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus asuvate Hoiu tn 1, 1a, 1b, 3, 5, 5b, 8a, 8b, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 12a, 14, 16, 18, Vae tn 2, 2a, 2b, 2c, 3, 3a, 3b, 3c, 4a, 5, 5a, L5, 6a, Keldri tn 1, 8, 5 ja Kuuse põik 40, Veskitammi tn 4 ja 8 kinnistutel, põhieesmärgiga korterelamute ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Planeeringuala jääb Laagri keskusalale, Pääsküla jõe, Juuliku-Tabasalu maantee, Veskitammi, Hoiu, Vae tänavate vahelisele maa-alale. Detailplaneeringuala hõlmab Laagri aleviku keskosa ning tegemist on ca 27 ha suuruse maa-alaga, kus suurem osa territooriumist on hõivatud (ettevõttele AS Sagro) kuuluvate kasvuhoonete ja tootmishoonetega. Kasvuhooned on amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele. Olemasolev tootmishoonete ala lääneosas säilib. Planeeringu koosseisu on kaasatud ka Veskitammi tn 4 ja 8 kinnistud, kus paiknevad ühiskondlikud hooned (Laagi halduskeskus, raamatukogu ja Saue valla Kultuurikeskus). Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond, kus paiknevad nii elamud, kui ka äri- ja tootmishooneid, st hoonestus väga mitmekesine.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Arendaja on koostöös vallavalitsusega valmis saanud esialgse eskiisi. Visiooni järgi arendatakse maa-ala korterelamute alaks koos ärikvartaliga, millest kujuneb Laagri aleviku uus keskus. Detailplaneeringuga hõlmata maa-ala arendatakse osaliselt korterelamualaks ja planeeringuala kirdeosas Laagri aleviku väljakujunenud keskuses äri- ja segafunktsiooniga kvartaliks. Planeeringualal nähakse ette ka ühiskondlikke ja puhkeotstarbelisi funktsioone. Detailplaneeringu eesmärk on vastavate kinnistute moodustamine, ehitusõiguse määramine, ühiskondlike alade ja heakorra tagamise põhimõtete kirjeldamine, liikluslahenduste väljatöötamine ja vastava ruumivajaduse määramine.

IV. Visioon planeeringu elluviimiseks

Planeeringu elluviimine on kavas etapiviisiliselt. Arenduse väljaehitamise ajakava on umbes 10 aastat.

- Esimeses etapis on kavas realiseerida 2,7 ha suurune korterelamuala koos selle juurde kuuluva infrastruktuuri ehitusega tänastel Hoiu tn 1, 1a, 1b ja 3 asuvatel kinnistutel. Samuti puhastada Kandle tiik ning ümber ehitada Hoiu ja Vae tänavate vaheline ristmik vastavalt detailplaneeringu koostamise käigus teostatava liiklusuuringu (sh liiklusloendus, ristmike läbilaskevõime jmt) tulemustele.

- Teises etapis realiseeritakse 1,9 ha suurune korterelamuala Hoiu tn 10 ja 10a asuvatel kinnistutel koos kompaktse haljasalaga ning jalakäijate sild üle Pääsküla jõe. Samuti ehitatakse välja bussipeatuste asukohad ning Hoiu tn kergliiklustee tunnel.
- Kolmandas ja neljandas etapis arendatakse välja 1,5 ha ja 0,7 ha suurune korterelamuala, mis hõlmab täna kinnistuid Hoiu tn 10b ja 10c ning Vae tn 2a (osaliselt) ja 2b. Samuti uute kortermajade juurdepääsutee Keldri tn kaudu Juuliku-Tabasalu teele ja väljasõit Veskitammi ringristmikule.
- Viendas ja kuuendas etapis on kavas arendada äri- ja/või tootmisalasad tänastel Vae tn 2, 2a, 3, 3a, 3b, 3c, 5, 5a ja Kuuse põik 40 kinnistutel, kuhu tekiks tänapäevane äritänav.
- Seitsmendas etapis on kavas realiseerida 1,4 ha suurune korterelamuala Hoiu tn 5 ja 5b asuvatel kinnistutel.
- Kaheksandas etapis on kavas arendada ärimaad Vae tn 2 ja sellest läänes asuval maa-alal.

Korterelamute kavandamine on eelkõige põhjendatud asukohast. Arvestades maa-ala paiknemist Laagri keskses, on äri- ja tootmishoonete asemele korterelamute kavandamine põhjendatum. Sellest tulenevalt on mõistlik antud piirkonda ette näha tihedam hoonestus, võrreldes praeguse maa-ala maakasutusega (äri- tootmismaa). Korterelamute kavandamine maa-alale on loogilises seoses ning jätkuks naabruses paiknevatele korterelamute piirkonnale. Detailplaneeringuga kavandavatele üldkasutatavatele rajatistele lisanduvad puhke- ja spordirajatised elamukvartalite sees (täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel). Detailplaneeringuga kavandatakse ühtlasi kompaktne haljasala koos laste mängu- ja/või spordiväljakuga, kvartalisene haljasala ning olulised kergliiklusteed. Hoiu teele on planeeritud perspektiivne bussipeatus. Keskuse maa-ala ärimaa kinnistutel on kavas maapealne täisehitus kuni 60% (täisehituse protsent täpsustatakse planeeringu koostamise käigus), parkimine nähakse ette maa-ala (Vae tn ida suunal, ehk kinnistud Vae 3, 3a, 3b, 3c, 5, 5a ja Kuuse põik 40 alas), hoonetel kuni 5 korrust. Hoonestustihedus määratakse detailplaneeringu menetluse staadiumis. Planeeringualale on ettenähtud ka ca 2 ha suurune ühiskondlike ehitiste maa, kuhu planeeringu visiooni kohaselt on tulevikus võimalik ehitada vastavalt vajadusele, kas lasteaed või kool. Samuti on ette nähtud uue tankla asukoht Hoiu tn 16 ja 18 kinnituste lõunapoolsel alal. Korterelamu aladele on kavandatud kokku ca 700 eluruumi ja ca 1050 parkimiskohta (1,5 parkimiskohta korteri kohta, täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel), parkimine lahendatakse maapealse parkimisena kombineeritult kinnistute sees ja tänavamaal (täpsustub planeeringu koostamisel). Planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 20 m). Arendaja kohustub kortermajade ja ärihoonete juurde rajama piisavas koguses hoiu- ja/või parkimisvõimalusi kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid jne). Visiooni kohaselt kavandatakse ärialadele nt kauplused, kohvikud, söögikohad, meelelahutus ja teeninduseasutused sh ka ruumid kõikvõimalike avalike teenuste pakkumiseks. Lõplik lahendus luuakse keskuse täpsema kavandamise käigus kaasates nii kohaliku kogukonna esindajaid kui erinevate valdkondade tippspetsialiste. Rajatavate ärihoonete ülemistele korrustele on planeeritud kaasaegsed büroopinnad. Antud keskuse ala on plaanis avada igast küljest ning ühendada põhja ja ida suunast valla tänases keskuse oleva kõrghaljastusega rohealaga ning samuti Saue valla Kultuurikeskuse ja kauplusega.

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 uue elamu- ja ärihoonestuse rajamise tõttu on vajalik kütte tagamine taastuval kütusel toimiva kaugküttega, mille tingimuste täpsustamiseks sõlmitakse arendajaga lisakokkulepe enne detailplaneeringu või selle osa vastuvõtmist.

V. Taotluse vastavus üldplaneeringutele ja arengukavale

Täna kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmis- ja ärimaa. Maakasutuse juhtotstarbe määramisel oli aluseks võetud olemasolev maakasutus, kuna maa-alal paiknevad AS Sagrole kuuluvad kasvuhooned koos tootmishoonetega. Saue valla üldplaneeringu seletuskiri (lk 10 punkt 4.4) sätestab: uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada põhimõttega, et mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Seega kõrvalotstarve võib moodustada kuni 35% planeeritavast alast. Detailplaneeringuga kavandatakse elamumaa sihtotstarvet üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal ca 30% ulatuses (planeeringuala pindala on ca 27 ha, elamumaa kvartalite kogupindala ca 8,2 ha), seega on üldplaneeringus sätestatud nõue täidetud.

Täna on menetluses Saue valla uus üldplaneering (Saue Vallavolikogu algatas 22. veebruari 2018 otsusega nr 20 Saue valla üldplaneeringu koostamise ning selle keskkonnamõju strateegilise hindamise), mis määratleb valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevatel aastatel ning selle kohaselt on kõnealusel maa-alal määratud juhtotstarbeks keskusala maa. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. iseloomustab keskuse maa juhtotstarvet mitmekesisuse ning erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. kohaselt tiheasutuselal 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. Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada, et kui planeeritaval alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb eskiisi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusega. Eskiisis tuleb tervikliku nägemusena esitada kavandatavad hoonestusmahud, sidus tänavavõrgustik ja liikluskorraldus (sh jalg- ja jalgrattateed, parkimine, ühendused peamiste keskust teenindavate avalikke ja erateenuseid pakkuvate hoonetega), avalikud haljasalad ja pargid. Eskiis tuleb illustreerida asjakohaste 3D vaadetega.

Eelistatud arendustegevus sellel alal on suunatud mitmekesise elukeskkonna arendamisele ning kombineeritud sihtotstarvete rakendamisele eelkõige elukondliku ja ärilise kinnisvara suunas. Keskusemaa juhtotstarbe määramine võimaldab kiiremini ja paindlikumalt kavandada keskuse alale sobivaid funktsioone, nagu äri, teenindus, elamine, meelelahutus jne. Laagri alevikus moodustab keskusemaa raudtee, Pääsküla jõe ja Juuliku-Tabasalu maantee vaheline maa-ala.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt oli alustatud juba Laagri keskuse ala terviklikku planeerimist. Koostatud oli esialgne Laagri keskusala funktsionaalse tsoneerimise eskiis, mida tutvustati ka Laagri alevikus toimunud üldplaneeringu eelnõu avalikul arutelul.

Planeerimisseaduse § 74 lõike 4 kohaselt on üldplaneeringu koostamisel kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH eesmärgiks on keskkonnakaalu- ja mõjusid arvestamine üldplaneeringu koostamisel ning seeläbi sotsiaal- ja looduskeskkonna mõjusid arvestava tasakaalustatud lahenduse leidmine. 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 mitmekesisel kasutusel 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.

Planeeringuala piirneb Pääsküla jõega ning veekogude kaitse on reguleeritud läbi veeseaduse ja selle rakendusaktide. Vajalik on veekaitseõuete range rakendamine ja järelevalve tegevuste ellu viimisel. KSH aruande punkt 8.2 Mõju pinnaveele ja põhjaveele, sätestab veekogudega piirnevate hoonestusalade puhul on valdavalt tegu juba olemasoleva asustusega, uusi elu- või tootmisalasid üldjuhul veekogudega piirnevalt reserveeritud ei ole. Pinnaveekogude (jõgede ja järvede) piiranguvööndid on lisaks määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks. Suurima surve all olevaks võib lugeda Laagri aleviku keskuse maad ning Alliku ja Hüüru piirkonna elamualasid läbivat Pääsküla jõge. Laagri keskusalade funktsionaalse tsoneerimise eesmärgis, mis paigutab hoonestusalad sarnasele kaugusele tänasel päeval välja kujunenud ehitusjoonele ning jõearne ala on säilitatud jalgradadega avalikus kasutuses rohealana, kuhu võiks paigutada nt mänguväljakuid jms. Kirjeldatud lahenduse rakendumine võimaldaks eeldatavalt vältida olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid ning esile tõsta positiivseid mõjusid. Selleks, et minimeerida ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevat negatiivset ja suurendada positiivseid mõjusid, soovib KSH ekspert kokkuvõttes lähtuda alljärgnevatest põhimõtetest.

- Seni hoonestamata aladel (Laagri sillast läänes) tuleks jõe vahetuid kontaktalasid käsitleda avalikus kasutuses rohealadena. Ehituskeeluvööndi vähendamise tulemusel laienenud ehitusala jõepoolsel küljel peaks olema võimalik eelkõige avalikus kasutuses ja puhkeotstarbeliste rajatiste ehitamine (nt jõepromenaad koos seonduva inventariga vms).
- Soovitatav on teostada eelnimetatud aladel terviklik maastikuarhitektuurne lahendus, milles täpsustatakse roheala-puhkeala vöönd ja lubatud ehitusjoon uutele hoonetele.
- Hoonete rajamisel tuleb säilitada olemasolevaid ja luua uusi juurdepääse jõeni.
- Vältida tuleb jõekallaste reljeefi olulist ümberkujundamist.
- Lammimuldade esinemisala käsitleda kui üleujutusala, v.a juhul kui üleujutusala ulatus täpsustatakse detailplaneeringu etapis vastava eksperthinnangu alusel. Üleujutusala ulatuse määramisel tuleks seejuures arvestada ka kliimamuutuste võimaliku mõjuga.

Üldplaneeringu seletuskirja eelnõus on täiendavalt märgitud, et üldplaneeringuga vähendatakse (vastavalt looduskaitseaduse § 40) Pääsküla jõe ehituskeeluvööndit 10 meetrini Laagri aleviku piires alates Kaselaane peakraavi suubumiskohast kuni Juuliku-Tabasalu riigimaantee sillani. Üldplaneeringu seletuskirja eelnõu kohaselt on juba ajalooliselt Laagri aleviku asustus paiknenud jõe läheduses (sh nii elamud kui ka abihooned). Kavandatava keskuse maa juhtotstarbe alal on tulenevalt avalikust huvist lammutamisele minevate kasvuhoonete piirkonnas otstarbekas jõearsele alale ehitada mitmesuguseid avaliku huviga ehitisi (sh vaba aja veetmise rajatised, perspektiivne kooli ja/või lasteaiahoone, Laagri halduskeskuse laiendus vms). Korterelamuid vähendatud ehituskeeluvööndi alale ei kavandata.

Saue Vallavolikogu võttis 29. oktoobri 2020 otsusega nr 50 vastu ja suunas avalikustamisele uue koostamisel oleva Saue valla üldplaneeringu. Uues koostavas üldplaneeringus on maa-ala kavandatud keskuse maaks. Keskuse maa juhtotstarvet iseloomustab mitmekesisus ning erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu.

Riigikohus on möönnud kohaliku omavalitsuse üksuse võimalust võtta õigusaktidega lubatud piirides kaalumise teostamisel arvesse ka üldplaneeringu tööversioonis väljendatud

arengueesmärke ja tugineda selles dokumendis esitatud põhjendustele (vt Riigikohtu 20.03.2014 otsus nr 3-3-1-87-13, p 12; 08.08.2016 otsus nr 3-3-1-88-15, p 23), st detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Saue valla arengukavaga aastateks 2018-2030 (vastu võetud Saue Vallavolikogu 26.08.2020 määrusega nr 24). Uue arengukava aluseks võeti seniste omavalitsusüksuste strateegiad, eesmärgid ja tegevused ning ühinemisleping. Arengukava esimeses osas on kajastatud Saue valla peamised arengueeldused ja väljakutsed, sealhulgas ruumilise arengu ja rahvastiku lühiülevaated. Arengukava punktis 1. "Saue valla peamised arengueeldused ja väljakutsed" on märgitud, et Saue valla ruumilise planeeringu eesmärke, planeerimise üldpõhimõtteid ja eelistatud praktikaid kajastatakse valla üldplaneeringus ja selle seletuskirjas. Planeerimisel lähtutakse terviklikest lahendustest, näiteks uuselamurajoone planeeritakse koos avaliku infrastruktuuri, mänguväljakute ja muu sinna juurde kuuluvaga. Uute arenduspiirkondade puhul arvestatakse, et avalik ruum, teed, tänavavalgustus ning haljasalad lähevad valla omandisse ning vald võtab üle nende hoolduskohustuse. Tiheasustusaladel võtab vallale kuuluv kommunaalettevõtte üle ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võrgud ning pakub elanikele vee- ja kanalisatsiooniteenust. Arendusaladel, kus kavandatakse rohkem kui viis elamuühikut peab arendaja arvestama vajadusega osaleda rahalise panusega avaliku ruumi ja sotsiaalse taristu väljaarendamises. Linnalise piirkonna (ca 13 700 elanikku) moodustavad Saue linn, Laagri alevik ja nendega piirnevad Koidu ning Alliku külad. Alliku küla Vääna jõest lõunapoole jääv osa on linnapiirkonnaga vähem seotud ning jääb seega pigem Saue ümbruse kandi koosseisu. Linnalises piirkonnas on 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.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele (sõlmitud 1. oktoobril 2020. aastal kokkuleppe (nr 12-2/541/2020) koos lisadega, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Enne detailplaneeringu või selle osa vastuvõtmisele esitamist sõlmivad pooled vajadusel omavahel täiendavalt kokkuleppe lahutamatu lisakokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega, sh detailplaneeringu etappide kohase infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta.

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 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 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 alusel. Määruse nr 224 § 13 p 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ning koostada KSH eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elamurajooni ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamist. Lähtudes KeHJS §-st 33 lõikest 2 punktist 4, peab otsustaja (st Saue Vallavalitsus) andma eelhindangu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta.

Laagri aleviku keskusala detailplaneeringu kohta on koostatud (koostaja Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2019_0075, koostatud 14.10.2020) teabe andmiseks KSH eelhinnangu aruanne. Käesoleva töö eesmärk on teabe andmine keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostamiseks Saue vallas Laagri aleviku keskosa detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele, mis on käesoleva korralduse lahutamatu osa. Detailplaneeringuga kavandatakse korterelamuid ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartalit. Aruande koostamisel on lähtutud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) §-st 2¹, 2² ja 6¹ ning keskkonnaministri 16.08.2017 määrusest nr 31 "Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded". Eelhinnangu koostamisel lähtuti ka juhendist „Eelhindamine. KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“. Aruande koostamisel on lähtutud järgmistest määratlustest (KeHJS-e § 21 ja § 22):

- keskkonnamõju on kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale;
- keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Aruande koostamise aluseks on detailplaneeringu joonis "Funktsionaalse tsoneerimise eskiis detailplaneeringu algatamise taotluse juurde" (Skepast&Puhkim OÜ, 05.10.2020) ning arendajalt saadud teave detailplaneeringu iseloomu ja sisu kohta. Silmas on peetud, et detailplaneeringu koostamisel lähtutakse seadusandlusest, asjakohastest planeeringu- ja arengudokumentidest ja planeerimise heast tavast. Kõigi loetletud alusmaterjalide koostamisel on muuhulgas lähtutud säästva arengu põhimõtetest, keskkonnakaitse vajadusest ning vajadusel on neile koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine. Loetletud põhimõtete jälgimine aitab vältida olulist keskkonnamõju põhjustava planeeringulahenduse väljatöötamist. Planeeringu kavandatud tegevused viiakse ellu etapiviisiliselt vastavalt omaniku vajadustele ja võimalustele. Planeeringuala on suures osas hoonestatud, tegemist on ca 27 ha suuruse maa-alaga Laagri aleviku keskosas, kus enamuse territooriumist on täna Laagri Kinnisvara OÜ-le kuuluvate kasvuhoonetega hõivatud. Kasvuhooned on amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele. Eelhinnangus on antud hinnang keskkonnamõju olulisusele ja ebasoodsa mõju ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimaluste kohta. Kavandatava tegevuse otsese või kaudse olulise keskkonnamõju tekkimise võimaluste hindamisel arvestati mõju suurust, mõjuala ulatust, mõju ilmnemise tõenäosust ning mõju tugevust, kestust, sagedust ja pöörduvust. Vastav analüüs ja keskkonnamõju hinnang on antud mõjuallikate ja mõjutatavate keskkonnaelementide kaupa aruande peatükkides.

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte tehtud analüüsist:

- Planeeringuala praegust maakasutuse sihtotstarvet ja maastiku ilmset muudetakse suures osas, kuna enamuse tootmismaad asendatakse korterelamualadega, samuti nähakse ette ühiskondlike ehitiste ala ning ärimaad. Eesmärk on alast arendada mitmekülgse kasutusega heakorrastatud ja turvaline rohealaga linnaruum.
- Planeeringu elluviimine on kavandatud etapiviisiliselt, st et piirkonnas toimuvad muutused ilmnevad pikema aja jooksul. Elamualade täismahus realiseerimise korral lisandub piirkonda ca 700 eluruumi (hinnanguliselt 2000 elanikku), millel on positiivne mõju valla eelarvele, kuid samas suurendab märkimisväärselt piirkonna liikluskoormust. Seetõttu on väga oluline, et planeeringuga luuakse mitmekülgsed, ohutud ja mugavad võimalused tervislikeks liikumisviisideks ja autotranspordi asemel ühistranspordi eelistamiseks – et võimalikult palju igapäevaeluks olulisi avalikke ja vaba aja veetmise teenuseid (haridus, tervishoid, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) oleks piirkonnas kättesaadavad. Arvestades, et juba täna on Veskitammi tn liikluskoormus suur ning planeeringu elluviimine toob piirkonnas kaasa olulise

liikluskoormuse tõusu, siis tuleks liikluskorraldusega (autoliiklus, ühistransport, kergliiklus) planeeringu koostamise käigus põhjalikult tegeleda. Planeeringu raames koostatavas liiklusuuringus mh analüüsida mõju kohalikele elanikele seoses juurdepääsuteede asukohtade muutumisega, st kuidas inimesed tulevikus hakkavad valla keskusesse või muudesse tõmbekeskustesse liikuma, samuti anda hinnang kiire abi (kiirabi, päästeautod jmt) juurdepääsude võimaluse muutumise kohta.

- Detailplaneering ja ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada koostatava Saue valla üldplaneeringus määratud tingimust rakendada keskuse maa juhtotstarbega alal kavandatavatele uutele elamutele II müra normkategoriat. Arvestada, et märkimisväärne liikluskoormuse kasv toob kaasa ka müratase ja õhusaaste suurenemise.
- Planeeritud ehitiste ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitatav on vältida mürarikkaid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.
- Detailplaneeringu koostamisel järgida koostatavas Saue valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi haljastusele, sh soovitatav on kõrghaljastuse säilitamiseks läbi viia dendroloogiline uuring ning seada kõrghaljastusele täiendavad nõuded lähtudes asukoha eripärast.
- Detailplaneeringualal on põhjavesi nõrgalt kaitstud. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Kruntide piirkonnad, kus sõltuvalt tegevuse iseloomust võib tekkida reostust (nt parklad, teed jms) on soovitatav katta kõvakattega. Üldplaneeringu kohaselt tuleb planeeringualal alal liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Eeltoodust lähtudes ei ole ette näha kavandatavate tegevustega kaasnevat olulist negatiivset mõju, mis kujutaks ohtu inimese tervisele.
- Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid.
- Detailplaneeringualale kavandatakse asukoht uue tankla rajamiseks. Tankla nõuetekohasel rajamisel ja käitamisel ei kaasne olulist keskkonnakahju ega kahju inimese tervisele. Juhul, kui tanklas hoiustatakse kütust künniskogusest suuremas koguses, siis on tegemist ohukategooriaga ettevõttega. Kemikaaliseaduse § 32 lg 4 kohaselt tuleb ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maakasutuse planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel esitada detailplaneering Päästeametile kooskõlastamiseks. Päästeamet võtab planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamisel aluseks metoodika „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ ning hindab, kas dokumendid vastavad kemikaaliseaduse § 32 lõike 5 nõuetele – hinnatakse, kas maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel on arvestatud kemikaaliseaduse § 32 lõikes 1 nõutud asjaoludega.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduse väljatöötamisel arvestada käesoleva aruande punktis 2.4 nimetatud soovitusi ja nõudeid.
- Planeeringuala valgustus tuleb kavandada (projekteerida) nii, et valgustamisega ei kaasneks valgusreostust.
- Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki.
- Detailplaneeringu koostamisel on soovitatav võimalusel arvestada planeeringualal asuvate 20. sajandi arhitektuuri-objektidega (kultuurimaja Veskitammi 8 kinnistul; haldushoone Hoiu 3 ja 3b kinnistutel).
- Kavandatav tegevus ei avalda tõenäoliselt mõju kaitstavatele loodusobjektidele, kuna neid planeeringualal ega lähiümbruses ei ole registreeritud. Kavandatav tegevus ei

avalda mõju Natura 2000 aladele, kuna need asuvad planeeringualast piisavalt kaugel (üle 5 km).

- Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid eeldatavasti mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.
- Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.
- Iga planeeringualale lisanduva suuremahulise tegevuse korral on vajalik hinnata kumulatiivset mõju juba varem kavandatud tegevustega.
- Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks ka müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Otsustaja peab hiljemalt enne detailplaneeringu vastuvõtmist kaaluma, kas keskkonnatingimused on planeeringu nõuetega piisavalt hästi tagatud, et mitte põhjustada lähinaabritele olulisi häiringuid.

Kokkuvõtteks on eelhindangus välja toodud, et planeeringuga kavandavate kõigi elamualade reaalne välja arendamine toob kaasa tugeva 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).

Võttes aluseks Skepast&Puhkim OÜ (töö nr 2019_0075) poolt koostatud teabe andmiseks KSH eelhindangu aruanne ja menetluses oleva Saue valla uue 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. Kaalumisel on ka arvesse võetud, et täna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri- ja tootmismaa ning elamualade kavandamine äri- ja tootmisaladele on tunduvalt väiksema keskkonnamõjude ja -riskidega, kui äri- ja tootmishoonete kavandamine. 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 ilmnemise 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.

Saue Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisadega (Lisa 1 Aruanne: Laagri aleviku keskosa detailplaneering. Teabe andmine KSH eelhindangu koostamiseks. Lisa 2 Laagri aleviku keskosa keskala eskiisettepanek, Lisa 3 Laagri aleviku keskosa eskiis (etapiviisiline väljaehitamine). Keskkonnaamet andis oma 01.12.2020. aasta kirjaga nr 6-5/20/18391-2

seisukohta, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnaamet tõi oma kirjas välja mõned tähelepanekud ja märkused, millega on antud korralduses ja Laagri aleviku keskusalala detailplaneeringu kohta on koostatud (koostaja Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2019_0075, koostatud 14.10.2020) teabe andmiseks KSH eelhinnangu aruandes arvestatud.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saue Vallavalitsus (aadress Kütise 8, Saue linn, Saue vald, 76505, Harjumaa);
- koostaja on Skepast&Puhkim (aadress Laki põik 2, Tallinn, 12915, Harjumaa).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva Skepast&Puhkim OÜ (töö nr 2019_0075) poolt koostatud teabe andmiseks KSH eelhinnangu aruanne ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 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 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 (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89), Saue Vallavolikogu 29. oktoobri 2020. aasta otsusega nr 50 vastu võetud Saue valla üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 1. oktoobril 2020. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2/541/2020) koos lisadega ja eskiisettepanekuga detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistute omaniku (Laagri Kinnisvara OÜ) taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Laagri aleviku keskusalala (Hoiu tn 1, 1a, 1b, 3, 5, 5b, 8a, 8b, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 12a, 14, 16, 18, Vae tn 2, 2a, 2b, 2c, 3, 3a, 3b, 3c, 4a, 5, 5a, L5, 6a, Keldri tn 1, 8, 5 ja Kuuse põik 40, Veskitammi tn 4 ja 8) kinnistute ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga korterelamute ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada täna kehtiva ja koostamisel oleva Saue valla üldplaneeringute nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 detailplaneeringualal on vajalik prognoosida liikluskoormust Hoiu tänaval, Vae tänaval ja Veskitammi tänaval, milleks on vajalik tellida liikluskorralduse analüüs. Koostada liiklusuuring kogu detailplaneeringualale, kus on kajastatud ülevaade tänasest ja perspektiivsest liiklussagedustest, liikluskooseisust, koormussagedustest ja ristmike läbilaskvusest. Vastavalt uuringutulemustele projekteerida ristmike tüübid, sh ringristmike diameeter jms;
 - 2.2 elamuhoonestuse tihedus detailplaneeringualal tervikuna ei tohi ületada koormusindeksit 200, st planeeritava ala pindala suhe korterite arvu korral peab üldjuhul olema vähemalt 200 m² ning arvestuslik korterite arv kokku mitte üle 700;
 - 2.3 planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 20 m);

- 2.4 korterelamute kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Kortereelamute juurde tuleb rajada madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja kõnniteed koos LED tehnoloogilise valgustusega. Kortereelamute juurde ei või kavandada piirdeaedu ega abihooned;
- 2.5 kortereelamumaa krundisisesed teed ja kõnniteed ning autoparklad peavad olema asfaltbetoon (soovitavalt 45% graniit AC surf segu) või sillutiskivikattega. Vähemalt kahe korteremaja kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Lisaks kavandada avalikud parkimisalad (soovitavalt mänguväljakute juurde). Planeeritavate kortereelamute juurde autoparklate kavandamisel arvestatakse ka külalisparkimiskohtadega;
- 2.6 detailplaneeringu lahendusega tuleb kavandada jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (haljasalad, pargid, mänguväljakud, jalg- ja kergteed, avatud õuealad, ühiskondlike ehitiste maa jms) vähemalt 20% ulatuses algatamise hetkel Arendajale kuuluvast ja planeeritavast maa-alast. Krundipinna määramisel võetakse arvesse lisaks konkreetsele eluruumi kajastavale krundile ka Arendaja poolt väljaehitamisele kuuluv avaliku ruumi krundi suurus, sh ühiskondlike ehitiste maa. 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), võimalik on parkimiskohtade riskasutus äri ja ühiskondlike hoonete läheduses;
- 2.7 planeeringualale kavandada Avaliku ruumi (sotsiaalmaa krundid), millest üks krunt kavandada lasteaia/kooli püstitamiseks;
- 2.8 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
- 2.9 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.10 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.11 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnangu põhjal (lisa 1) 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 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