

## Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 07.12.2022

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Saue Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Saue Vallavalitsus teatab Saue Vallavalitsus algatas 30.11.2022. aasta korraldusega nr 1282 Laagri alevikus Hoiu tn 3c (72701:005:0662, suurusega 18130 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmise elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks ning 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. Planeeringuala jääb Laagri keskusalale. Ala on piiratud naaberkinnistutega – põhjast Hoiu tn 3a elumumaaga, 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. Lisainfo detailplaneeringu algatamise korralduses. Eskiisiga on võimalik tutvuda Saue valla veebilehel: <https://sauevald.ee/algatatud-detailplaneeringud-2022>

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 keskusalal. Tegemist on elamu- ja äripiirkonnaga, mis paikneb Laagri keskusalal 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 käitllemisel 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. Planeeritava 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 algatada 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.

## **Dokumendid**

- [detailplaneeringu algatamise korraldus nr 1282](#)

Saue Vallavalitsus  
Kütise tn 8, Saue, Harjumaa  
Telefon: 6790180  
E-post: info@sauevald.ee

Teadanda avaldaja kontaktandmed:  
planeeringute peaspetsialist Maili Metsaots  
Telefon: + 372 53019887  
E-post: maili.metsaots@sauevald.ee

Teadanda number 2011623