



SAUE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Saue

26. aprill 2017 nr 172

Saue linna Räni-2 maa-ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneering haarab Saue linna kirdepiiril raudtee äärseid hoonestamata ühepereelamute kinnistuid koos juurdepääsuteedega koondnimetusega Räni-2. Ala koosneb 16 kinnistust summaarse pindala 33486m². Lisaks on kaasatud osaliselt kinnistu Kuuseheki tänav T4.

Kõik planeeringuga kaasatavad kinnistud on valdavalt rohumaad. Detailplaneeringu eesmärk on Räni-2 maa-ala ümber planeerida kuni 4 korterelamumaa sihtotstarbega kinnistuks, nendele hoonestusõiguse, tehnovõrkude, liikluskorralduse ja parkimise, haljastuse ja heakorrastuse lahendamine. Seoses sellega kaasatakse osaliselt kinnistu Kuuseheki tänav T4. Koostatav detailplaneering ei muuda kehtivat Saue linna üldplaneeringut. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatata.

Lähtudes planeerimisseaduse § 128 lg 1, §142 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse § 33lg 2 punkt 1 ja § 35 lg 3, Saue Linnavolikogu määrusega 16.12.2010 nr18 kehtestatud Saue linna üldplaneeringust ja Saue Linnavalitsuse ettepaneku alusel, Saue Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Saue linna Räni-2 maa-ala detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne DPL-01-17.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).
4. Otsus jõustub selle teatavastegemisest.
5. Detailplaneeringu algatamise otsusest teatada ajalehes Saue Sõna, Harju Elu, Ametlikes Teadaannetes ja linna veebilehel.
6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

Valdis Toomast
volikogu esimees

**Saue linna Ráni-2 maa-ala
detailplaneeringu lähteülesanne
DPL-01-17****1. Planeeringu nimetus:**

- 1.1. Saue linna Ráni-2 maa-ala detailplaneering.

2. Projekteerimise alus:

- 2.1. Eesti Vabariigi kehtivad seadused ja projekteerimisnormid.
2.2. Saue Linnavolikogu 16.12.2010 määrusega nr 18 kehtestatud Saue linna üldplaneering.
2.3. Planeerimisseadus.

3. Planeeritavad kinnistud ja maaomanikud:

- 3.1. Ráni-2 maa-ala: Adrian Invest OÜ (reg nr 10865480).

Ráni-2 maa-ala koosneb järgnevatest kinnistutest:

1. Kuuseheki tänav T6 (72703:001:0364), transpordimaa 100%
2. Kuuseheki tänav T7 (72703:001:0363), transpordimaa 100%
3. Kuuseheki tänav T8 (72703:001:0362), transpordimaa 100%
4. Kuuseheki tn 58 (72703:001:0368), elamumaa 100%
5. Kuuseheki tn 56 (72703:001:0369), elamumaa 100%
6. Kuuseheki tn 60 (72703:001:0371), elamumaa 100%
7. Kuuseheki tn 62 (72703:001:0372), elamumaa 100%
8. Kuuseheki tn 66 (72703:001:0373), elamumaa 100%
9. Kuuseheki tn 64 (72703:001:0374), elamumaa 100%
10. Kuuseheki tn 68 (72703:001:0375), elamumaa 100%
11. Kuuseheki tn 70 (72703:001:0376), elamumaa 100%
12. Kuuseheki tn 74 (72703:001:0377), elamumaa 100%
13. Kuuseheki tn 72 (72703:001:0378), elamumaa 100%
14. Kuuseheki tn 76 (72703:001:0379), elamumaa 100%
15. Kuuseheki tn 78 (72703:001:0381), elamumaa 100%
16. Kuuseheki tn 70a (72703:001:0383), tootmismaa 100%

- 3.2. Kuuseheki tänav T4: transpordimaa 100%, Adrian Invest OÜ (reg nr 10865480);
Kinnistud S OÜ (reg nr 12646768).

4. Detailplaneeringuga haaratav territoorium

- 4.1. Detailplaneering haarab Ráni-2 maa-ala kinnistuid, osaliselt Kuuseheki tänav T4 kinnistut.
4.2. Planeeringuga kaasatav maa-ala on märgitud skeemil, mis on lähteülesande lahutamatu osa.
4.3. Planeeritava ala piirinaabrid on idakaarest:
4.3.1. Kinnistu Muru (kat nr 72703:001:0143) sihtotstarbeta maa 100%
4.3.2. Kinnistu Tammiku (kat nr 72703:001:0144) maatulundusmaa 100%
4.4. Planeeritava ala piirinaabrid on lõunakaarest:
4.4.1. Sauepargi tn 7 (kat nr 72801:02:0154) üldkasutatav maa 100%
4.5. Planeeritava ala piirinaabrid on läänekaarest:
4.5.1. Kuuseheki tn 54 (kat nr 72703:001:0367) elamumaa 100%
4.6. Planeeritava ala piirinaabrid on põhjakaarest:
4.6.1. Kuuseheki tänav T4 (kat nr 72703:001:0361) transpordimaa 100%

5. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala paikneb Saue linna kirdenurgas paralleelselt raudteega elamuarenduse alal, varem planeeritud Kuuseheki tänava pikendusel kuni linna piirini. Planeeritav kinnistu on valdavalt looduslik rohumaa, kohati kaetud vähese võsaga. Tehnovõrgud ja otsene juurdepääs Kuuseheki tänavalt puuduvad. Varasema detailplaneeringu järgi on moodustatud ühepereelamute kinnistud juurdepääsuteedega planeeritud Kuuseheki tänava pikenduse kaudu.

6. Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud ja muud projektid:

- 6.1. Saue linna Räni kinnistu maa-ala detailplaneering (kehtestatud Saue Linnavolikogu 08. veebruar 2007 otsus nr 87).
- 6.2. TOP-i – Saue ühendustee lõik (projekteerimisel, AS Reaalprojekt).

7. Detailplaneeringu eesmärk

- 7.1. Detailplaneeringu eesmärk on Räni-2 maa-ala ümberplaneerimine kuni neljaks korterelamumaa kinnistuks, nendele hoonestusõiguse ja -tingimuste seadmine, tehnovõrkude, liikluskorralduse ja parkimise, haljastuse ja heakorrastuse lahendamine.
- 7.2. Detailplaneering ei muuda kehtivat Saue linna üldplaneeringut. Samuti ei muudeta varasema detailplaneeringu liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahenduse põhimõtet.

8. Nõuded detailplaneeringule

- 8.1. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda kehtivast planeerimisseadusest, Saue linna üldplaneeringust, kehtivast Saue linna Räni kinnistu maa-ala detailplaneeringust ning olemasolevast olukorrast.
- 8.2. Detailplaneering peab põhinema mitte enam kui kahe aasta vanusel planeeritava ala topogeodeetilisel mõõdistusel M1:500 vastavalt lähteülesande punkt 4.2 ja minimaalselt planeerimisala skeemil antud ulatuses.
- 8.3. Näha ette kolm kuni neli kinnistut korterelamute rajamiseks.
- 8.4. Hoonestustingimused määrata järgmiselt: suurim lubatud kinnistute täisehitus on 20%. Hoonete arv ühel kinnistul on üks hoone, suurim korruste arv on 3. Lubatud on poolmaalune soklikorrus abiruumidele ja/või avatud parkimine (nt. inva) sõltuvalt sademevete ärajuhtimise võimalusest. Hoonete kõrgus maapinnast kuni 14m. Katuse tüüp näha ette lamekatuse või madal viilkatus kuni 10°.
- 8.5. Anda hoone mahtude ja välisviimistluse põhimõtted.
- 8.6. Anda kinnistu vertikaalplaneerimise põhimõtted. Kinnistute sademeveed juhtida olemasolevasse kraavivõrgustikku.
- 8.7. Parkimine lahendada kinnistutesiseselt. Parkimiskohtade arvutamisel lähtuda vajadusest 1.5 kohta korterile. Lahendada liikluskorraldus. Juurdepääs kinnistutele lahendada varem planeeritud Kuuseheki tänava pikendusest.
- 8.8. Anda moodustatavate kinnistute haljastamise põhimõtted. Haljastatud pinna osakaal kinnistute pinnast anda minimaalselt 20%.
- 8.9. Anda vajalike tehnovõrkude lahendused ja servituutide vajadused vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
- 8.10. Anda olmejäätmete kogumise ja käitlemise lahendus.
- 8.11. Anda planeeritaval alal kuritegevuse riske vähendavate abinõude lahendus.
- 8.12. Anda planeeringuga kavandatava lahenduse elluviimise tööde järjekord ja ligikaudne ajakava.

9. Projekti graafiline osa:

- 9.1. Situatsiooniskeem;
- 9.2. Kontaktvööndi skeem M1:2500;
- 9.3. Tugiplaani M1:500;
- 9.4. Põhijoonis M1:500;
- 9.5. Tehnovõrkude, vertikaalplaneerimise ja liikluskorralduse plaan M1:500;
- 9.6. Kavandatavat hoonestust illustreeriv joonis vaadete, maketi või 3D kujul.

10. Detailplaneeringu kooskõlastamine

10.1. Detailplaneeringu eesmärged ja eskiislahendust eelnevalt tutvustada avalikkusele.

10.2. Detailplaneering kooskõlastada:

10.2.1. Piirinaabrid (vt. punkt 4);

10.2.2. Tehnovõrkude projekteerimise tehnilised tingimused väljastanud võrguvaldajad;

10.2.3. Põhja-Eesti Päästkeskus.

10.3 Vajalike riigiametitega kooskõlastamise korraldab Saue Linnavalitsus.

11. Detailplaneeringu kinnitamine

11.1. Kooskõlastustega detailplaneeringu projekt esitada Saue Linnavalitsusele edasiseks menetlemiseks kahes eksemplaris, millele lisada detailplaneeringu põhijoonis rullis ja digitaalsel kujul PDF ja dwg failina.

11.2. Kehtestatud detailplaneering vormistada 5-s eksemplaris kausta köidetuna millest kaks jäävad Saue Linnavalitsuse arhiivi + digitaalsel kujul (AutoCad ja PDF), üks Harju Maavalitsusele, üks Maa-ametile ja üks eksemplar Tellijale.

Lähteülesande lahutamatu osa on selle juurde kuuluv skeem.

Koostas: Saue linnaarhitekt

Urmas Elmik

Tel 6790191