



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

27. oktoober 2021 nr **1121**

Alliku küla Instituudi tee 134 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

I. Taotluse sisu

Alliku küla Instituudi tee 134 kinnistu omanik esitas Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Instituudi tee 134 (katastritunnus 72701:001:2075, suurusega 6 677 m², sihtotstarve ärimaa 100%) kinnistul, eesmärgiga suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda, muutmaks hoonestusala paiknemist krundil, suurendamaks hoone kõrgust ning määramaks ehitusõigus nelja korruselise hoone rajamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Alliku külas, Instituudi tee ja Juuliku-Tabasalu tee L15 vahelisel alal. Kinnistu piirneb põhjast ärimaaga, lõunast üldkasutatava maaga, idast ja läänest transpordimaaga ning loodesse jääb tootmismaa sihtotstarbega kinnistu. Planeeritava ala läheduses paiknevad tehnovõrgud. Planeeritav maa-ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Olemasolev hoonestus alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,6677 ha.

III. Toimunud menetlused ja kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib Laagri aleviku ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3), millega kavandati planeeringualale 213 krunti (153 üksikelamu krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 1 krunt spordihoonele, 11 ärimaa krunti ja 22 transpordimaa krunti).

IV. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda 2200 m²-lt 2600 m²-le ja muuta hoonestusala paiknemist krundil, et mahutada piirkonnale vajalikke funktsioone ning tagada mugav ligipääs hoonele kõikidest ilmakaartest. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada hoone kõrgust 12 m pealt 18 m peale ning suurendada kõrgust 4 korruseni. Parkimine planeeritakse lahendada valdavalt oma krundi piires nii maa peal kui ka hoone alla maa-aluses parklas.

Kuna planeeritav vabaaja keskus hakkab paiknema Tabasalu tee ja Instituudi tee vahelisel krundil, saab sellest edaspidi valla atraktiivne maamärk Laagri aleviku sissesõidul. Planeeritav hoone toetab olemasoleva põhjapoolse Kodukeskuse, lõunasse planeeritud seikluspargi ning piirkonna jõudsalt kasvava elanikkonna sidusust, olles eeskätt suunatud kogupere tegevustele ja kogukondliku vaimu tugevdamisele. Sisaldades mitmeid eri funktsioone, aitab see leevendada

piirkonna vajadusi ajaveetmise kohtade ja kultuuritarbimise osas ning samal ajal aitab luua piirkondlikku identiteeti, luues oma küla ja kodupiirkonna tunnet. Planeeritavad kogupere ja vabaaja funktsioonid võimaldavad aega veeta oma kodukoha piirkonnas, otsimata alternatiive kesklinnast või mujalt ja vähendavad autode liikumist piirkonnast välja. Alale kavandatav vabaaja keskus on planeeritud krundi keskele ühele joonele Instituudi teel 132 paikneva Kodukeskusega. Kahe hoone vahele on planeeritud teenindusjuurdepääsud ja kaubaveod, mis loob võimaluse planeerida projekteeritud hoone ida, lääne ja lõunapoolsed küljed külastajatele mugavalt ligipääsetavaks ning arhitektuuriselt esinduslikuks. Tulevikus saavad planeeritav Veskimõldre Vabaajakeskus ja olemasolev Veskimõldre Kodukeskus koos lähi piirkonna inimesi, sh Saku, Saue, Nõmme, Laagri, Keila ja Harku, ühendavaks ja piirkonda tugevdavaks kompleksiks.

Üle viietuhande ruutmeetrise netopinnaga keskuses on planeeritud avada kobarkino, mitmesugused spordisaalid, restoranid-kohvikud, laste mängutoad, erinevate suurustega büroopinnad ning kaubandus- ja teeninduspinnad. Hoone katusele rajatakse katuseterrass, mis võimaldab korraldada üritusi aastaringelt. Välialale jäävad jalakäijasõbralikud puhke- ja rekreatsioonialad. Juurdepääsud kergliiklusteedelt on mugavad ja loogilised ning sõiduautode parkimine on viidud osaliselt maaalusele korrusele, säilitades maastikku hoone ümber nii spordiks, mänguväljakuteks kui kohvikute terrassideks.

V. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Saue valla üldplaneeringu punkti 4.4 kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 40%. Algatatava detailplaneeringu täisehitusprotsent on 40%, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Planeeringuks taotletav maa-ala asub kahe suurema magistraali ääres, mis loob soodsa logistilise ühenduse ettevõtlusele. Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud 11401 Laagri-Harku tee L 7 kinnistult, läbi Instituudi tee L9 katastriüksuse. Detailplaneeringuga on hoone kõrguseks määratud 18 m, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga, sest kehtivas üldplaneeringu seletuskirjas ei ole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

VI. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsutee, kergliiklustee ja tänavavalgustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale.

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 nõuestest ja kriteeriumitest ning jõudnud järeldusele, et planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning

planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Saue Vallavalitsus leiab, et Instituudi tee 134 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu puhul ei ole tarvis algetada 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. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ühiskondliku hoone 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. 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 tegevus, mis kuuluks KeHJS § 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 kaitsmata põhjaveega alaga. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Kinnistu piirkonnad, kus tegevuse eesmärgist lähtuvalt võib tekkida reostust (nt parklad, teed jms) on vaja katta kõvakattega. 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. Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki. Planeeritud ehitiste ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitav on vältida mürarikkeid 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 mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed. 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. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algetamist.

Arvestades eeltoodut ja 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, lõike 4, § 33 lõike 2 punkti 4 ja lõiked 3-6, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, 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 üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22. oktoobril 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/23/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse Instituudi tee 134 kinnistu omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Instituudi tee 134 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda, muutmaks hoonetusala paiknemist krundil ning määramaks ehitusõigus nelja korruselise ärihoone rajamiseks. 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 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
 - 2.3 parkimisvajadused lahendada oma krundi piires;
 - 2.4 detailplaneeringuga võib kavandatava 4 korruselise hoone, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 18 m;
 - 2.5 kavandada detailplaneeringualale uued peale-mahasõidud 11401 Laagri-Harku tee L 7 kinnistult, läbi Instituudi tee L9 katastriüksuse;
 - 2.6 võõrandada Juuliku-Tabasalu L21 transpordimaa kinnistu tasuta Vallale enne detailplaneeringuga kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamist;
 - 2.7 ehitada välja piki Instituudi teed kulgev kergliiklustee (Instituudi tee L9 ja Koru põik katastriüksuse) koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega alates Instituudi tee 134 mahasõidust kuni Koru põik tänaval olemasoleva kergliiklusteeni. Planeeritav kergtee rajatakse asfaltbetoonkattega, mille laiuks on vähemalt 3 m.
 - 2.8 mänguväljaku kavandamisel teha koostööd Transpordiametiga ja arvestada nende poolsete ettepanekutega;
 - 2.9 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.10 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
 - 2.11 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.12 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda;
3. Jätta Instituudi tee 134 kinnistute 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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar

vallasekretär