



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

8. veebruar 2023 nr 117

Alliku küla Instituudi tee 134 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 27. oktoobri 2021. aasta korraldusega nr 1121 Alliku külas Instituudi tee 134 (katastritunnus 72701:001:2075, suurus 6 677 m², sihtotstarve 100% ärimaa) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda, et muuta hoonestusala paiknemist krundil, suurendada hoone kõrgust ning määrata ehitusõigus nelja korruselise hoone rajamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Alliku külas, Instituudi tee, Juuliku-Tabasalu tee L15 ning Veskimöldre Kodukeskuse vahelisel alal. Kinnistu piirneb põhjast ärimaaga, lõunast üldkasutatava maaga, idast ja läänest transpordimaaga ning loodesse jääb tootmismaa sihtotstarbega kinnistu. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Instituudi teelt. Planeeritava ala läheduses paiknevad tehnovõrgud. Tegemist on hoonestamata maa-alaga, kus puudub kõrghaljastus. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,7 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetus

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 ning lisaks kõrval katastriüksusel Juuliku-Tabasalu tee L21. Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud 11401 Laagri-Harku tee L 7 kinnistult, läbi Instituudi tee L9 katastriüksuse.

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 arhitektuurselt esinduslikuks. Tulevikus saavad planeeritav Veskimöldre Vabaajakeskus ja olemasolev Veskimöldre 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 aastaringselt. Väli-alale jäävad jalakäijasõbralikud puhke- ja rekreatsioonialad. Juurdepääsud kergliiklusteedelt on mugavad ja loogilised ning sõiduautode parkimine on viidud osaliselt maa-alusele korrusele, säilitades maastikku hoone ümber nii spordiks, mänguväljakuteks kui kohvikute terrassideks.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 05.oktoobri 2022. aasta korraldusega nr 1051. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 10. novembrist kuni 23. novembrini 2022.

Alliku küla elanik esitas kirjalikult detailplaneeringu avalikustamise perioodil 27. oktoobril 2022. aastal planeeringu kohta omapoolsed ettepanekud. Tema esimeseks ettepanekuks oli muuta Instituudi teed ületava projekteeritava jalakäijate tee asukohta, kuna detailplaneeringu põhijoonise järgi peavad põhja poolt (nõ Harku suunast) tulevad jalakäijad ja jalgratturid hetkel läbima U-kujulise trajektoori, et jõuda hoone peasissepääsuni. Elaniku seisukohalt lühendaks selline muudatus põhja poolt (nõ Harku poolt) tulevate jalakäijate ja jalgratturite teekonda. Esitatud ettepanek vaadati läbi ja jäeti rahuldamata, tulenevalt maapinna kõrguste suurest erinevusest. Sellest tingituna ei ole võimalik kavandada ülekäigurada üle 11401 Laagri-Harku tee L7 keskusega risti oleva kergliiklustee pikendusena. Kuna üle 11401 Laagri-Harku tee L7 planeeritud ülekäigurada ei olnud võimalik nihutada hoone peasissepääsu ette, lisati detailplaneeringu seletuskirja järgmine täiendus, selleks et takistada kergliiklejate liiklemist otse üle maantee selleks mitte ettenähtud kohtades, lahendatakse kergliiklejate ohutus põhiprojekti liikluskorralduse plaanil ohutuspiirdega, milleks on haljaspiire (nt elupuudest hekk kõrgusega 120 - 140 cm).

Teiseks ettepanekuks oli nihutada kavandatava hoonega ühenduv jalakäijate tee hoonest kagu poole, sest hoone teine peasissepääs on planeeritud lääne suunda. Ettepaneku tegija leidis, et eelnev lahendus ei taga Laagri suunas tulevatele jalakäijatele ja jalgratturitele mugavat juurdepääsu hoone teise peasissepääsu juurde, kuhu jääb laste mänguväljak. Alliku küla elaniku ettepanek oli nihutada üle 11401 Laagri-Harku tee L7 planeeritav kergliiklustee hoone peasissepääsu juurde, sest siis saaks kagusse jäävat sissesõiduteed liigutada veidi põhja poole ning ära mahutada ka hoone lõuna ja lääne küljega ühenduv jalakäijate tee. Detailplaneeringusse lisati hoonest kagu poole 2,5 laiune jalakäijate tee, et tagada kergliiklejatele mugavam juurdepääs hoone läänepoolsele peasissepääsule ja mänguväljakule. Lisaks nihutati üle 11401 Laagri-Harku tee L7 tee kulgevat jalakäijate teed 2 m põhjapoolse, selleks et vasakpöörde tegemine oleks autojuhtidel enne ülekäigurada ohutum.

Saue Vallavalitsuse seisukohalt on ettepanekud õigustatud ning planeeringus on arvestatud nende ettepanekutega. Planeeringu lahendust on täpsustatud ja täiendatud ettepanekutest lähtuvalt. Täpsustatud lahendused ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning Saue

Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avaliku väljapanekut ei korraldanud.

IV. 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 kinnistutele terviklik elukeskkond ca 200 perekonnale (kinnistute ümberkruntimise teel kavandati antud alale 153 ühepereelamu krunti, 4 üksikelamu maatulundusmaa krunti, 2 maatulundusmaa krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 11 ärimaa krunti kauplusele, kohvikule, spordiklubile ja muudele kaubandus- ning teenindusasutustele, 2 pargikrunti rekreatsioonialaks, 1 parklakrunt, 22 teemaa krunti kohalikele teedele ja tänavatele ning 1 teemaa krunt ala läbivale perspektiivsele maanteele). Säilitati Laagri alajaama krunt, ning lisaks planeeriti veel 6 alajaama või pumbajaama krunti.

V. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav 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%. Käesoleva 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. Planeeringuala asub kahe suurema magistraali ääres, mis loob soodsa logistilise ühenduse ettevõtlusele. Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud 11401 Laagri-Harku tee L7 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. Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

VI. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

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 (huvitatud isiku) 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 juurdepääsutee, kergliiklusteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid lähima olemasoleva liitumispunktini, sademevee süsteemi, elektrivarustuse, sidevarustuse, drenaažisüsteemi) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Vald ei ole kohustatud arendajale hüvitama käesoleva kokkuleppe täitmise seonduvalt arendaja poolt tehtud kulutusi sh ei teki vallal arendaja ees mingeid rahalisi kohustusi juhul, kui Detailplaneering jääb vastu võtmata või kehtestamata vallast mitte sõltuvatel asjaoludel (kolmandate isikute keeldumine kooskõlastamisest, võimalikud lahendamata vaided).

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (OÜ Ferrysan, töö nr 8-21) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22. oktoobril 2021. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/23/2021) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Instituudi tee 134 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda, et muuta hoonestusala paiknemist krundil, suurendada hoone kõrgust ning määrata ehitusõigus nelja korruselise hoone rajamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (OÜ Ferrysan, töö nr 8-21).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/23/2021 märgitud põhimõtetele ning preambulas ja detailplaneeringu seletuskirjas viidatud nõuetele. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui igakordne detailplaneeringu ala kinnistu omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega halduslepingut, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning tasuta võõrandada vallale detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud või rikub nimetatud kokkuleppega võetud kohustusi.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär