



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

05. oktoober 2022 nr **1051**

Alliku küla Instituudi tee 134 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

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 ja jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda, muutmaks hoonestusala paiknemist krundil, suurendamaks hoone kõrgust ning määramaks ehitusõigus nelja korruselise hoone rajamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Alliku külas, Instituudi tee ja Juuliku-Tabasalu tee L 15 ning Veskimõldre Kodukeskuse vahelisel alal. Kinnistu piirneb põhjast ärimaaga, lõunast üldkasutatava maaga, idast ja läänest transpordimaaga ning loodesse jääb tootmismaa sihtotstarbega kinnistu. Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,7 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

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 kõrgust 4 korruseni. Parkimine planeeritakse lahendada valdavalt oma krundi piires nii maa peal kui ka hoone all maa-aluses parklas ning lisaks kõrval katastriüksusel Juuliku-Tabasalu tee L 21. Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud 11401 Laagri-Harku tee L 7 kinnistult, läbi Instituudi tee L 9 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 arhitektuuriselt 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. Välialale 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.

IV. 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 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 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%. Algatatud 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 ettevõtjatele. 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. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on 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 täitmisega 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 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 4 punkti 2, § 5 punkti 1, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22. oktoober 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, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Instituudi tee 134 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda, muutmaks hoonestusala paiknemist krundil, suurendamaks hoone kõrgust ning määramaks ehitusõigus nelja korruselise hoone rajamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Saue vallamaja ruumides aadressil Saue vald – Saue linn, Kütise tn 8.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär