



KORRALDUS

Laagri

1. detsember 2015 nr 928

Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Alliku küla Koru (katastritunnus 72701:001:1118, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, suurusega 65,35 ha) kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 14. oktoobri 2014. aasta korraldusega nr 783. Detailplaneeringu koosseisu kuulub Juuliku-Tabasalu tee L15 (katastritunnus 72701:001:1119, suurusega 3,33 ha, transpordimaa 100%) kinnistu, mis on moodustatud Koru kinnistu jagamise tulemusena detailplaneeringu menetlemise käigus (Saue Vallavalitsuse 25. veebruari 2015. aasta korraldus nr 173).

Planeeringuga kavandatakse ca 73 ha suurusele maa-alale elamurajooni rajamist. Uue planeeringu lahendusega kavandatakse kehtiva detailplaneeringu uuendamist, sh muuta osaliselt kehtiva detailplaneeringuga määratud kinnistute maasihtotstarvet, piire ning täpsustatakse ja täiendatakse ehitusõigust elamu-, äri-, sotsiaal- ja transpordimaade osas. Planeeringuga suurendatakse ka elamuasemete arvu (50 eluaseme võrra). Kokku on kavandatud moodustada 197 krunti: 159 üksikelamu krunti, 9 ridaelamu krunti 91-le ridaelamuboksile, 1 ühiskondlike hoonete maa krunt (kool ja/või lasteaed), 1 ärimaa krunt, 4 maatulundusmaa, sh 1 tootmis- ja maatulundusmaa krunt (rohe- ja pargialad) ja 23 transpordimaa krunti. Kokku planeeritakse 250 eluaseme rajamist. Planeeringualale korterelamute rajamist ei kavandata.

Koru kinnistu asub Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3 kehtestatud Laagri alevik ja Alliku küla Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu koosseisus, millega kavandati planeeringualale elamurajooni (ca 200 eluaseme) rajamist. Kokku kavandati planeeringualale 213 krunti (153 üksikelamu krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 1 krunt spordihoonetele, 11 ärimaa krunti ja 22 transpordimaa krunti). Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering algatati ja kehtestati Saue Vallavolikogu poolt üldplaneeringut muutvana, kuna detailplaneeringu algatamise eesmärk oli vastuolus kehtiva Saue valla üldplaneeringust tulenevate nõuetega. Saue valla uues üldplaneeringus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89) on käesoleva kehtiva detailplaneeringuga juba arvestatud ning maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Planeeringuala on ümbritsetud elamumaadega ning Saue valla üldplaneeringus on planeeritav ala samuti ette nähtud tiheasustusalana, mida läbib rohekoridor.

Detailplaneeringu menetlemise käigus on Koru kinnistust moodustatud Koruserva katastriüksus (72701:001:1120, maatulundusmaa 100%, suurusega 8,06 ha), kuhu kehtestatud detailplaneering näeb ette 8 ärimaa krundi moodustamist ja ehitusõigust

ärihoonete rajamiseks. Koruserva kinnistule jääb kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud maakasutus ja ehitusõigus kehtima. Ärimaa krundid on kavandatud planeeringuala lõunapoolsesse külge, perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee ja olemasoleva 11401 Laagri-Harku tee (Instituudi tee) vahelisele maa-alale.

Planeeritav maa-ala asub Laagri aleviku vahetus läheduses, Tallinna linnapiirist ca 1 km kaugusel. Planeeringuala piirneb läänest Pääsküla jõega ja põhjapoolsesse külge jääb Kotka elamurajoon, lõunast maatulundusmaadega, mis on osaliselt hoonestatud ja idast 11401 Laagri-Harku teega (Instituudi teega) ning Veskimöldre elamurajooniga. Planeeritav maa-ala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Olemasolev hoonestus alal puudub ning ala on kaetud jõe poole suunduvate kuivenduskraavidega.

Planeeritava maa-ala ümbruses on väljaehitatud tänavate võrgustik, mis tagab hea ühenduse Laagri aleviku ja Tallinna linnaga. Olemasolev juurdepääs planeeritud maa-alale toimub lõuna poolt mööda Koru tänavat ja põhja poolt mööda Kauri teed ning Tootsi teed. Planeeritava maa-alaga külgneb 11401 Laagri-Harku teega ning alasse lõikub perspektiivne Juuliku-Tabasalu ühendustee lõik (Laagri ümbersõit). Ühendustee tehniline projekt „Juuliku-Tabasalu tee ühendustee lõigus kõrvalmaantee 11184 Alliku-Laagri-Hüüru kuni Instituudi tee“ on koostatud 2013. aastal ning projekti realiseerimiseks on eraldatud Koru kinnistust transpordimaa krunt (Juuliku-Tabasalu tee L15, suurusega 3,33 ha). Detailplaneeringus on Juuliku-Tabasalu ühendustee tehnilise projekti lahendust muudetud – ühendusteelt on kavandatud täiendav juurdepääsutee Koru kinnistule (parempööre sisse-välja), parempööre Instituudi tee ja ühendustee vahelistele kruntidele, kergliiklejate ületus (jalakäijate tunnel), bussipeatused ning ette on nähtud likvideerida ajutine juurdepääs Koru tn 6a kinnistule. Juurdepääsu likvideerimine toimub peale detailplaneeringu kohaste teede väljaehitamist, tagades juurdepääsu kvartalisestest teede kaudu. Lisaks juurdepääsule Juuliku-Tabasalu ühendusteelt on detailplaneeringus kavandatud moodustatud kruntidele täiendavad juurdepääsud Uuetoa teelt, Saueaugu teelt ja Kauri teelt. Mitmete juurdepääsude kavandamine vähendab ja hajutab nii olemasolevate elamukvartalite tänavate liikluskoormust kui ka riigimaantee liikluskoormust riigimaantee ja planeeritud tänavate ristmikel. Tänavavõrgustiku juurde ja pargialadele on planeeritud kõnniteed. Lõplik liikluskorraldus täpsustatakse ehitusprojektis. Tänavaaerialade laiused on planeeritud piisavaks, mis võimaldab perspektiivis kavandada ühistranspordipeatusi. Planeeringu koostamisel on arvestatud Saue valla uues üldplaneeringu ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringu kohase prioriteetsusastme kergliiklustee rajamisega, mis võimaldab ühendada omavahel planeeritavaid ja olemasolevaid kergliiklusteelõike. Kergliiklustee hakkab kulgema Laagri-Padula-Saue kergliiklusteelt üle Koru tn silla Koru planeeringualale ja seejärel Kotka tee elamupiirkonda. Planeeritud ala ulatuses tuleb projekteerida kergliiklustee laiuseks 3,5 meetrit.

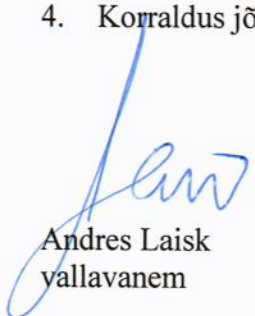
Koru kinnistu jääb Pääsküla jõe kalda 50 meetrisesse kalda ehituskeeluvööndisse, kuhu hoonete rajamist ei kavandata. Kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal viidi planeeringualal läbi keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, mille aruande on heaks kiitnud Keskkonnaamet. Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanägemused“ ja Saue valla üldplaneeringule läbib planeeringuala rohevõrgustiku koridor K9, mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega, planeeritakse uue koostava detailplaneeringuga viia hoonestus võimalikult kaugemale rohevõrgustiku koridorist. Planeeringus tagatakse haljaskoridor, mis kulgeb piki jõe äärt ja 70-80 m laiusega territooriumi keskosa läbiv haljaskoridor, mis ühineb Harku-Laagri maantee ja Alliku küla rohekoridoriga.


Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 27. oktoobri 2015. aasta korraldusega nr 841. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 10. novembrist kuni 24. novembrini 2015. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja K-Projekt AS, töö nr 14094) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks "Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse" § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud "Planeerimisseaduse" § 24 lõike 3 ja § 25 lõike 5, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3 ning Saue valla ja arendaja vahel sõlmitud kokkuleppe nr 16-8/243/2009 ning selle juurde 27. jaanuaril 2010. aastal sõlmitud lisakokkuleppe nr 1, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 1. oktoobril 2014. aastal sõlmitud võlaõigusliku eelkokkuleppe nr 4-11.8/249/2014 detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate 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. Kehtestada Saue vallas Alliku külas Koru (katastritunnus 72701:001:1118) kinnistu ja lähiala (Juuliku-Tabasalu tee L15, katastritunnus 72701:001:1119) detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud maakasutus- ja ehitustingimusi ning määratakse ehitusõigus üksikelamute, ridaelamute, äri- ja ühiskondlike hoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus (koostaja K-Projekt AS, töö nr 14094).
2. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Käesoleva korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada vaide Saue Vallavalitsusele "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.


Andres Laisk
vallavanem


Marju Põllu
vallasekretär