

KORRALDUS

Laagri

15. august 2017 nr 574

Alliku küla Koruserva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Alliku külas Koruserva (72701:001:1542, suurusega 8,02 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 3. jaanuari 2017. aasta korraldusega nr 7.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu osaliselt 7-ks elamu-, sotsiaal- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, millest 5-le elamukrundile (suurustega ca 4 900-6 300 m²) määratakse ehitusõigus kuni viie 2-korruseliste, kõrgusega maapinnast katuseharjani 9,0 m (6 boksiga) ridaelamute ja abihoonete rajamiseks. Kokku kavandatakse 30 uut eluaset. Tootmismaa sihtotstarbega krunt on moodustatud tehnorajatiste (reoveepumpla) tarbeks. Koruserva kinnistu jääb osaliselt rohevõrgustiku koridori ning antud maa-ala kohta moodustatakse sotsiaalmaa (üldmaa) krunt, mis jääb ehitusõigusest ning avalikku kasutusse. Juurdepääsud planeeritud alale kavandatakse Koru põik tänavalt ning tänava äärde on planeeritud kergliiklustee. Igale elamuboksile on ette nähtud normikohaselt (EVS 843:2016 tabel 9.2) parkimine 2 autole.

Planeeritav maa-ala asub Laagri aleviku vahetus läheduses, Tallinna linnapiirist ca 1 km kaugusel ning piirneb Veskimõldre elamurajooniga. Planeeritav maa-ala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Olemasolev hoonestus alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 3,8 ha.

Maa-alal kehtib detailplaneering (Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3 kehtestatud Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering), mille alusel on Koruserva kinnistule kavandatud 8 ärimaa sihtotstarbega krunti ning määratud ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. Ülejäänud maa-alale planeeriti uue elamurajooni rajamist. Planeeringualast on eraldatud transpordimaa krunt, kuhu on rajatud Juuliku-Tabasalu L15 ühendustee. Elamualale (Veskimõldre 2 elamurajoon) koostati uus detailplaneering (Koru kinnistu detailplaneering, kehtestatud Saue Vallavalitsuse 1. detsembri 2015. aasta korraldusega 928), mille alusel uuendati kehtivat detailplaneeringut, st täpsustati ja täiendati maakasutust ja ehitusõigust. Koruserva kinnistu kuulub (Veskimõldre 2) elamurajooni arendusala koosseisu.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel on Saue valla üldplaneeringus planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärimaa. Ala piirneb läänest Juuliku-Tabasalu tee L15 riigimaanteega, idast Koru põik tänavaga ja osaliselt Instituudi teega ning põhjast kehtiva detailplaneeringuga moodustatud ärimaa kruntidega. Detailplaneeringust huvitatud isik loobub osaliselt detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul, st kinnistu sihtotstarve soovitakse osaliselt muuta elamumaaks (5 ärimaa krundi osas).

Ülejäänud Koruserva kinnistul jääb kehtiva detailplaneeringu alusel maakasutus ja ehitusõigus kehtima (st 3 ärimaa krunti).

Kehtiva detailplaneeringu alusel ärimaa kinnistute planeerimine oli põhjendatud olemasoleva Instituudi tee 50 m teekaitsevööndiga ning Juuliku-Tabasalu ühendustee rajamisega, mille teekaitsevööndi määramisel lähtuti antud ajahetkel kehtinud "Teeseaduse" § 13 lõikest 2, mis sätestas, et riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m. Kehtivas detailplaneeringus on Juuliku-Tabasalu ühendustee rajamiseks moodustatud teemaa krunt ning detailplaneeringu põhijoonisel on ühendustee näidatud illustratiivselt teekoridorina, kuna planeeringu koostamise ajal polnud valminud ühendustee tehnilist projekti. Tee tehniline projekt kinnitati Maanteeameti poolt 2013. aastal. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu alusel lubatud rajada Koruserva kinnistule ärihooned (kauplused, büroohooned jne). Maanteeameti tellimisel on valminud Juuliku-Tabasalu ühendustee (Juuliku-Tabasalu tee L15) ning teekaitsevööndiks on riigitee servast 30 m (tulenevalt juulis 2015. aastal jõustunud „Ehitusseadustiku“ § 71 lõikest 2). Lähtudes teekaitsevööndi vähenemisest 50 meetrilt 30 meetri peale on võimalik kinnistut osaliselt hoonestada elamutega. Saue vald omandab lähitulevikus riigilt Instituudi tee (11401 Laagri-Harku tee; katastritunnusega 72701:005:0170) lõik Juuliku-Tabasalu tee ringristmikust kuni Laagri raudteeülesõiduni ning tee planeeritakse linnatänavaks. Raskeveokid tohivad perspektiivis liikuda vaid Juuliku-Tabasalu teed mööda.

Detailplaneeringu koostamise käigus on läbi viidud müratasemete selgitamiseks ja võimalike leevendusmeetmete väljatöötamiseks müra modelleerimine. Kuna planeeritud ala piirneb ühest küljest intensiivse liiklusega Tänavassilma–Laagri maanteega ja teisest küljest puutub kokku osaliselt Laagri-Harku maanteega, modelleeriti uuringus leevendusmeetmete väljatöötamiseks kavandatavate hoonete fassaadidele mõjuvaid müratasemeid korruste kaupa. Uuringu kohaselt on müratasemed kavandatavate hoonete perspektiivses olukorras 2030.a Tänavassilma–Laagri maantee teepoolsetel fassaadidel 53-59 dB päeval ja 44-50 dB öösel, mis on lubatud sihtväärtusest päevasel ajal kuni 4 dB kõrgem. Normi ületamine on hoone 1. korrusel ja kõigi hoonete teisel korrusel. Laagri-Harku maantee teepoolsetel fassaadidel perspektiivses olukorras müratasemed 45-57 dB päeval ning 37-49 dB öösel, mis on lubatud sihtväärtusest päevasel ajal 2 dB kõrgemad. Normi ületus on krundi pos 5 hoone teisel korrusel. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. aasta määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtaseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ § 6 lõike 3 kohaselt ei tohi olla ületatud liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A). Planeeritud alal ei ole ületatud maksimaalseid näitajad. Kuna tegemist on müra sihtväärtust ületavate liiklusemüratasemetega, siis on planeeringus määratud müraleevendusmeetmed. Vastavalt mürauuringule tuleb ette näha müratõkkesein või /ja müravall. Müratõkkesein või/ja müravall tuleb rajada arendaja poolt enne planeeritavatele hoonetele kasutuslubade väljastamist.

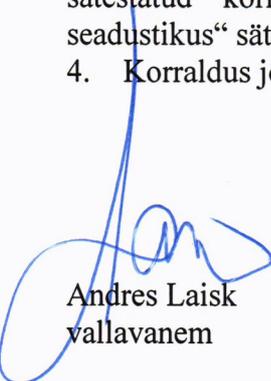
Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 25. juuli 2017. aasta korraldusega nr 522. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 26. juulist kuni 8. augustini 2017. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja K-Projekt AS, töö nr 16089) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue valla ja arendaja vahel 20. detsembril

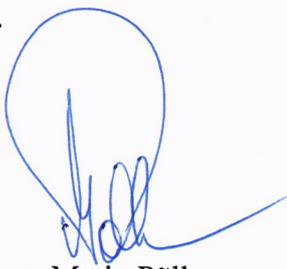
2016. aastal sõlmitud halduslepingu ning eelkõkkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Koruserva kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu,- sotsiaal- (üldkasutatavaks maaks) ja tootmiskaaks ning määratakse ehitusõigus kuni viie (6 boksiga) ridaelamute ja abihoonete rajamiseks. Lahendatud on juurdepääsud ning krundi tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (koostaja K-Projekt AS, töö nr 16089).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andres Laisk
vallavanem



Marju Põllu
vallasekretär