

KORRALDUS

Laagri

20. juuni 2017 nr 457

Laagri alevik Urdametsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Laagri alevikus Urdametsa (72703:001:0593, suurusega 14 581 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 22. detsembri 2015. aasta korraldusega nr 1005. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve ärimaaks ning määratakse ehitusõigus ärihoonete rajamiseks.

Urdametsa kinnistu jääb Laagri alevikus Topi liiklussõlme eritasandilise ristmiku rambi alale. Kinnistu piirneb põhja-kirdesuunal Topi liiklussõlmega, läänesuunal rajatava Gate Tallinn kaubanduspargi planeeringuala äri- ja tootmismaadega ning lõunasuunal Leevikese kinnistuga (ärimaaga). Tegemist on hoonestamata ja kõrghaljastusega kinnistuga.

Planeeringuga on määratud ärimaa krundile ehitusõigus kokku kuni 3 ärihoone rajamiseks, millest üks hoone võib olla kuni 14 korruseline, kõrgusega maapinnast kuni 45 m (koos tehnosüsteemidega). Planeeritavad ärihooned võivad olla mitmefunktsionaalsed: nii teenindus-, büroo- kui ka majutus- ja kaubanduspinnad. Maksimaalne maapealne suletud brutopind kokku kõigi kolme hoone jaoks on määratud kuni 32 000 m² ning maapealne ehitiste alune pind kuni 4 000 m². Samuti on hoonetele ette nähtud kaks maa-alust korrust autode parkimiseks. Kokku on ette nähtud planeeringualale ca 320 parkimiskohta. Osaliselt on parkimiskohti ette nähtud ka hoonestusalale. Parkimiskohtade täpne vajadus selgub ehitusprojekti käigus, kui on teada täpne planeeritavate hoonete (kas büroohoone- teenindus- või/ja majutushoone) brutopind ja kasutusotstarve.

Planeeritavatele hoonetele on määratud planeeringu alusel arhitektuurilised nõuded, mis nõuavad hoonetele esinduslikku välisilmet. Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb esitada vallale eskiisprojekt kooskõlastamiseks. Urdametsa kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Hoonestusala planeerimisel on püütud võimalikult palju arvestada olemasoleva haljastuse säilitamisega, mille tulemusena on kinnistu täisehitusprotsendiks määratud kuni 27%.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt jääb kinnistu tiheasustusalale, millele ei ole määratud juhtotstarvet. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ja ehitustingimused. Saue valla üldplaneeringus jäeti Urdametsa kinnistu juhtotstarbeta maaks põhjendusega, kuna maa-ala oli reserveeritud Topi liiklussõlme ja Juuliku-Tabasalu tee ehitamiseks. Urda maaüksus, mille jagamise tulemusena moodustati Urdametsa kinnistu, anti munitsipaalomandisse Vabariigi Valitsuse korraldusega 1999. aastal. Vastavalt Saue Vallavolikogu 17. juuni 2010. aasta otsusele nr 054 andis Saue Vallavolikogu loa Urda kinnistu jagamiseks ning tasuta võõrandamiseks riigile tee (TOPi ristmiku) ehitamiseks. Urda kinnistust moodustati transpordimaa krunt. Saue Vallavalitsuse 20. septembri 2011. aasta korraldusega nr 579 jagati Urda kinnistu kolmeks

katastriüksuseks, millest üks moodustati Juuliku-Tabasalu tee rajamiseks ning võõrandati riigile. Teise kinnistu (Ussi kinnistu) sihtotstarbeks määrati üldkasutatav maa ning Urdametsa kinnistu maasihtotstarbeks määrati ühiskondlike ehitiste maa.

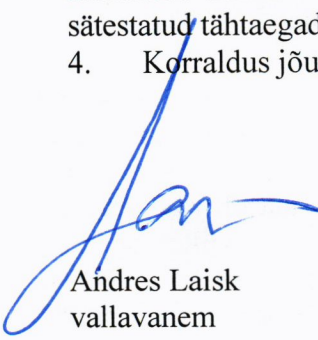
Ärimaaks muutmiseks on eelkõige põhjendatud asukohast. Urdametsa kinnistu ümbruskonnas koosneb maakasutus reeglina äri- ja tootmismaadest ning mõistlik oleks ehituslikult ärihoonete funktsiooni jätkamine. Ärisihtotstarbe kavandamine olemasolevate äri- ja tootmismaade lähedusse on loogiline. Urdametsa kinnistu piirneb rajatava Gate Tallinn kaubanduspargi planeeringualaga ning tegemist on areneva äri- ja tootmistegevuse piirkonnaga Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres. Ala on soodne asukoht ühe suurema magistraali ääres ning loob hea logistilise ühenduse ettevõtjatele. Juurdepääs planeeritud alale on Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt Topi eritasandilise ristmiku ja Tabasalu-Juuliku ühendustee kaudu. Urdametsa kinnistuga külgnevalt maa-alalt on kavandatud peatänav, mis on perspektiivis ühendustee riigimaantee ja Saue linnaga, võimaldades nii Saue-Laagri asumite ühendust.


Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 23. mai 2017. aasta korraldusega nr 366. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 24. maist kuni 7. juunini 2017. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja KMK Studio OÜ, töö nr 1602) 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, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Urdametsa kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ning määratakse ehitusõigus kuni 3 ärihoone rajamiseks, millest üks hoone võib olla kuni 14 korruseline, kõrgusega maapinnast kuni 45 m (koos tehnosüsteemidega). Lahendatud on juurdepääsud ning krundi tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (koostaja KMK Studio OÜ, töö nr 1602).
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