

## KORRALDUS

Laagri

29. märts 2016 nr 236

**Vanamõisa küla Jalaka tee 4 // Paju tee 40, Jalaka tee 2//Välja tee 13, Vahtra tee 1 // Välja tee 15, Paju tee 44 // Vahtra tee 4, Vahtra tee 2//Välja tee 17, Paju tee 46, Välja tee 19, Välja tee 21, Välja tee 23, Toominga tee 1 // Välja tee 25 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Vanamõisa küla Jalaka tee 4 // Paju tee 40, Jalaka tee 2//Välja tee 13, Vahtra tee 1 // Välja tee 15, Paju tee 44 // Vahtra tee 4, Vahtra tee 2//Välja tee 17, Paju tee 46, Välja tee 19, Välja tee 21, Välja tee 23, Toominga tee 1 // Välja tee 25 kinnistute ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 8. detsembri 2015. aasta korraldusega nr 965.

Detailplaneeringuga kavandatakse Vanamõisa külas (Välja elamurajoonis) Välja tee, Jalaka tee, Paju tee, Toominga tee ja Vahtra tee vahelisele maa-alale elamuala rajamist. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 6,0 ha ning planeeringuala on hoonestamata. Kokku planeeritakse 27 eluaseme rajamist. Juurdepääs planeeritavale alale hakkab toimuma Tallinna ringteelt mööda Välja teed.

Planeeritav maa-ala asub kümnel maaüksusel. Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistute jagamist üksikelamute, kaksikelamute, ärimaa ja haljasala kruntideks. Saue vald omandas Saue Vallavolikogu 30. jaanuari 2014. aasta otsusega Vanamõisa külas Välja elamurajoonis 11 ärimaa sihtotstarbega kinnistut, millest 10 kinnistut kavandatakse ümberkruntida. Kokku kavandatakse 20 krunti, neist 5 üksikelamukrunti, 11 kaksikelamukrunti, 1 ärimaa krunt ning lisaks kavandatakse 3 haljasmaa krunti riigimaantee ja raudteega puhvertsooni loomiseks. Planeeringuala ümbritsevad olemasolevad tänavad. Tänavavõrku ning liikluskorraldust ei kavandata käesoleva planeeringuga muuta. Lahendatud on kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Maa-ala vahetus läheduses on olemas kogu vajalik taristu tehnovarustusega liitumiseks.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala suures Vanamõisa küla tiheasustusalas, mille peamiseks juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa. Kitsamalt planeeringualale on maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärimaa, mis on tulenenud antud alale Saue Vallavolikogu 28. veebruari 2005. aasta otsusega kehtestatud Vanamõisa küla Välja I ja Saueaugu kinnistute ühise detailplaneeringus kavandatud ärimaa sihtotstarbega kruntidest. Ärimaa kinnistud piirnevad eelnimetatud Välja I ja Saueaugu kinnistute detailplaneeringu alusel osaliselt juba välja ehitatud Välja elamurajooniga. Arvestades asukohta suure elamuala

naabruses ning asjaolu, et ärimaa kruntide osas on detailplaneering senini ellu viimata, siis Saue Vallavalitsus leidis, et Välja elurajooniga piirnevatele praegustele ärimaa kruntidele oleks otstarbekam kavandada ärihoonete asemel üksikelamud ja kahe korteriga elamud. Uue funktsiooniga jätkamine on põhjendatud, kuna võimaldab moodustada piirkonda tervikliku elamuala, kõrghaljastusega puhvertsooni loomist ning sellega seoses vähendada olemasoleva elurajoonile maanteelt ja raudteelt tuleneva müra mõju.

Detailplaneering on kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2014-2022 (2026). Arengukava punktides 4 ja 8 toodud eesmärkideks on Vanamõisa küla Välja elurajoonis asuvatele ärimaadele meeldiva elukeskkonna kujundamiseks vajaliku planeeringu koostamine ja elluviimine.

Kinnistud asuvad Saue Vallavolikogu 28. veebruari 2005. aasta otsusega nr 12 kehtestatud Vanamõisa küla Välja I ja Saueaugu kinnistute detailplaneeringu koosseisus, millega moodustati kokku 114 krunti (81 üksikelamu krunti, 11 ärimaa krunti ja 22 maatulundusmaa, transpordimaa, tootmismaa ja sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krunti ning määrati ehitusõigus üksikelamute ja ärihoonete rajamiseks. Nii kehtivas kui ka eelmises Saue valla üldplaneeringus on arvestatud riigimaantee 300 meetrise sanitaarkaitsevööndiga, kuhu ei kavandatud elamuehitust. Sanitaarkaitsevöönd on ala, kus eeldatavalt on suurem saastekontsentratsioon (müra, heitgaasid, vibratsioon, jne) tulenevalt liiklusintensiivsusest ja -kiirusest. Üldplaneeringu koostamisel ja piirangute kaardile kandmisel on kasutatud teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aasta määrust nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“, mille punkti 1.8.1 lõige 15 tabelid 1.25 ja 1.26 sätestasid I klassi riigimaantee sanitaarkaitsevööndi (300 m) ulatuse. 15. augustil 2014. aastal muudeti aga määrust selliselt, et eelnimetatud tabelites sätestatud sanitaarkaitse- ja mõjuvööndi ulatused muutusid kehtetuks. „Rahvatervise seaduse<sup>1</sup>“ § 4 punkt 9 sätestab, et eluaseme ja puhketingimused peavad soodustama tervise säilimist. Sama seaduse § 4 punkt 7 sätestab, et ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist.

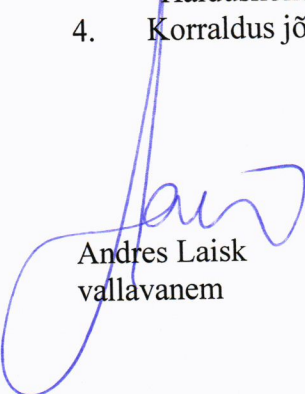
Saue Vallavalitsus tellis liiklusest tingitud helirõhutasemete mõõtmise (koostaja Akukon Oy Eesti filiaal, töö nr 155058-1). Töö eesmärgiks oli läbi viia auto- ja rongiliiklusest põhjustatud helirõhutasemete mõõtmised, et selgitada välja, kas müratasemed vastavad sotsiaalministri 4. märtsi 2002. aasta määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud elamumaa nõuetele. Mõõtmised teostati kahes fikseeritud (Toominga tee 1/Välja tee 25 ja Vahtra tee 2/Välja tee 17) mõõtmispunktis 120 m raudteest ning ca 190 m Tallinna ringteest. Mürataseme mõõtmine ja mõõtmistulemused näitavad, et kuigi ühes punktis (raudteele lähemal) tippunnil ületab müra marginaalsel määral uute planeeritavate alade taotlustaset, siis sisulises mõttes olulist mõju sellega ei kaasne. Teises mõõtepunktis jäi müra tase normi piiridesse. Arvestades antud töö tulemusega kavandatakse planeeringuala maanteeäärne tsoon kõrghaljastada alushaljastusega, samuti kavandatakse müra minimeerimiseks elamualale ärihoone mahu rajamine ning antakse soovitusel ehitiste ja rajatite projekteerimiseks nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist.

Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 1. märtsi 2016. aasta korraldusega nr 171. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 14. märtsist kuni 27. märtsini 2016. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr A365-1516) 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

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Jalaka tee 4 // Paju tee 40 (katastritunnus 72701:002:1207, ärimaa 100%, suurusega 5 331 m<sup>2</sup>), Jalaka tee 2//Välja tee 13 (katastritunnus 72701:002:1208, ärimaa 100%, suurusega 5 437 m<sup>2</sup>), Vahtra tee 1 // Välja tee 15 (katastritunnus 72701:002:1206, ärimaa 100%, suurusega 5 457 m<sup>2</sup>), Paju tee 44 // Vahtra tee 4 (katastritunnus 72701:002:1205, ärimaa 100%, suurusega 4 329 m<sup>2</sup>), Vahtra tee 2//Välja tee 17 (katastritunnus 72701:002:1204, ärimaa 100%, suurusega 4 027 m<sup>2</sup>), Välja tee 19 (katastritunnusega 72701:002:1203, ärimaa 100%, suurusega 6 599 m<sup>2</sup>), Paju tee 46 (katastritunnus 72701:002:1201, ärimaa 100%, suurusega 7 034 m<sup>2</sup>), Välja tee 21 (katastritunnus 72701:002:1202, ärimaa 100%, suurusega 5 856 m<sup>2</sup>), Välja tee 23 (katastritunnus 72701:002:1199, ärimaa 100%, suurusega 4 269 m<sup>2</sup>) ja Toominga tee 1 // Välja tee 25 (katastritunnus 72701:002:1198, ärimaa 100%, suurusega 5 132 m<sup>2</sup>) kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute, kahe korteriga elamute, ärihoonete ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi on detailplaneeringus määratud üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus (koostaja K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr A365-1516).
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 ära kiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest 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