



SAUE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Saue linn

14. märts 2018 nr 320

Vanamõisa küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Vanamõisa küla Juhani (katastritunnus 72701:002:2021, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, suurusega 10 845 m²) kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 27. juuni 2017. aasta korraldusega nr 483. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu maasihtotstarve äri- ja transpordimaaks ning määrata ehitusõigus eakate pansionaadi püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Juhani kinnistu paikneb Vanamõisa külas tiheasustusosalal. Maa-ala piirneb läänepoolt metsaalaga ning asub Välja elamurajooni läheduses. Lõuna poolt Välja teega ning Keila-Tallinn 83,7-87,2 km raudteega. Põhja-idapoolle jäävad osaliselt hoonestatud elamumaad ja maatulundusmaad. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 1,1 ha.

III. Kehtiv detailplaneering

Juhani kinnistul on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 2. septembri 2014. aasta korraldusega nr 656 detailplaneering, mille alusel on lubatud kinnistu kruntimist 7-ks elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega krundiks, millest 4 krunti kavandati üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, 1 üldkasutatavaks maaks ja 2 transpordimaa krunti juurdepääsude tagamiseks. Planeeringut ei ole ellu viidud ning detailplaneeringust huvitatud isik loobub detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

IV. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale

Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusosalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneering (seletuskirja lk 7 punkt 4.1 ja lk 10 punkt 4.4) sätestab, et maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest, st tuleb kavandada avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalikud perspektiivsed maa-alad ning uue hoonestuse rajamisel tiheasustusosalale tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa-ala.

Detailplaneeringu algatamise küsimust arutati 10. jaanuaril 2017. aastal toimunud Saue Vallavalitsuse istungil ning 11. jaanuaril 2017. aastal toimunud Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni koosolekul. Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon jäid seisukohale, et Saue valla üldplaneering võimaldab

lisaks elamumaa juhtotstarbele kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu kinnistu maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ning ärihoone ehitamine Juhani kinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Saue Vallavalitsuse ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni hinnangul on funktsionaalselt seoselt planeeringuala asukoht igati sobiv pansionaadi püstitamiseks ning selleks on antud piirkonnas sobiv infrastruktuur. Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2014-2022 (2026). Nimelt, arengukava punkt 7.1. (Sotsiaalhoolekanne ja – teenused) ning arengukava (punkt 7.1.1.) sätestab, et Saue vallas on välja arendatud abivajajate vajadustele vastav sotsiaalhoolekande taristu ja kvaliteetsed sotsiaalteenused ning põhieesmärkideks ja tegevusteks on üldhooldekodu teenuse sisseostmine, vajadusel erinevatelt teenusepakkujatelt.

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon on andnud oma heakskiidu kinnistule rajada eakate pansionaat. Detailplaneeringu kehtestamine ja maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ei anna maaomanikele õigust kinnistule muu kasutusotstarbega ärihoone rajamiseks, mille kohta ei ole Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon seisukohta andnud. Kuna kinnistu asub elamualade läheduses, siis pole kinnistule lubatud rajada keskkonda saastavaid ja müra tekitavaid tegevusi.

V. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Uue detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Juhani kinnistu äri- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ärimaa krundile (suurusega 9 803 m²) määratakse ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ärihoone püstitamiseks, kasutusotstarbega majutushoone. Ärimaa kinnistule kavandatakse rajada ligikaudu 70-100 kohaline majutus- ja teeninduskompleks (eakate pansionaat). Hoone on planeeritud majutuse, üld- ja puhkeruumide, toitlustuse ja majandus-teenindusplokkidena.

Hoonestus hakkab jaotuma olemuslikult kaheks osaks:

Esimene korpus - administratiiv- ja teeninduskorpus, kus hakkavad paiknema teenindamise, haldamise, toitlustamise, koosviibimiste, esmaabi (valve-raviarsti) ning protseduuride kabinetid. Korpus soovitakse rajada 2-korruselisena, kõrgusega maapinnast kuni katuseharjani kuni 9,0 m ja see hakkab paiknema kinnistul kõige Välja tee poolsemas küljes.

Teine korpus - majutuse- ja puhkekorpus, mille osas hakkab toimuma majutus, koos üld- ja puhkeotstarvetele suunatud ruumidega. Korpus on 1-korruseline, kõrgusega maapinnast kuni katuseharjani 6,0 m, (5 omavahel ühendatud hooneosa) kuhu planeeritakse ca 25-30 m² ühetoalised majutusruumid. Kõik toad omavad privaatset terrassi osa, mis avanevad haljastatud siseõuele. Kogu hoonete kompleks hakkab olema omavahel ühendatud suurte välisakendega valgustatud avarate sisekorridoridega, kuhu planeeritakse vastavad evakuaatsioonile nõutavad varuväljapääsud. Täpne majutustubade (kohtade) arv selgub peale detailplaneeringu kehtestamist ning ehitusprojekti koostamist. Eraldi ambulatoorse taastusravi teenust, seda võimaldavaid ruume jm. majutusasutusse ei rajata.

Kogu hoonestusala suuruseks planeeritakse ca 2 800 m² (täisehitusprotsent kuni 30%). Hoonestusala on planeeritud võimalikult kaugele naabruses paiknevatest eluhoonetest, Välja tee poolsesse külge. Kinnistu idaserva piirile rajatakse kinnistuisene teenindustee. Parkimine lahendatakse kinnistu siseselt. Kinnistule on kavandatud rajada madal- ja kõrghaljastus. Haljastus ja piirded tuleb rajada kinnistule sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast idapoolsele jäävatele elamukruntidele. Kinnistu asub Saue valla reoveekogumisalal ning vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon on

lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Juhani kinnistu piirneb läänepoolt Saue valla omandis oleva Piirimetsa kinnistuga (üldkasutatav maa 100%, suurusega 3,42 ha). Tegemist on hoonestamata metsaalaga, kasutusotstarbega avalik rekreatsiooni ala. Maa-ala on planeeritud kasutada koos kõrval paikneva suurema metsaalaga lähivirgestusalana (rajad jalutamiseks, tervisespordiks, suusatamiseks), mille kasutamise takistuseks on hetkel juurdepääsu puudumine avalikult teelt (Välja teelt). Kehtestatud planeeringuga on lahendatud ka juurdepääs Piirimetsa kinnistule. Uue planeeringuga jääb samuti arendaja kohustuseks rajada juurdepääs Piirimetsa kinnistule. Juurdepääsu tagamiseks moodustatakse Juhani kinnistust eraldi transpordimaa krunt (suurusega 1 069 m²) Välja teelt Piirimetsa katastriüksuseni, kuhu on kavandatud ka kuus parkimiskohta. Transpordimaa koosseisu on moodustatud ka 10,0 m laiune teelõik Välja tee ääres, kuhu planeeritakse kergliiklustee. Juurdepääsutee ja kergtee väljaehitamist finantseerib arendaja ning võõrandab transpordimaa krundi peale väljaehitamist tasuta Saue vallale. Ärimaa krundile planeeritakse eraldi juurdepääs Välja teelt. Arendaja korrastab omal kulul Juhani kinnistuga piirneva metsaala ning rajab valgustatud käiguteed ja puhkealadega parkmetsa.

Saue Vallavalitsus korraldas 22. märtsil 2017. aastal (enne detailplaneeringu algatamist) Saue vallamaja ruumides (Laagri alevik, Veskitammi tn 4) Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu. Eskiislahendust tutvustavast arutelust teavitas Saue Vallavalitsus kirjalikult Juhani kinnistu piirinaabreid ning teade ilmus Saue valla lehes Koduvald (märts 2017. aasta nr 3). Detailplaneeringu algatamisest teavitas Saue Vallavalitsus kirjalikult Juhani kinnistu piirinaabreid ning teade ilmus Saue valla lehes Koduvald (juuli 2017. aasta nr 7).

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 24. jaanuari 2018. aasta korraldusega nr 97. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 12. veebruarist kuni 25. veebruarini 2018. Detailplaneeringu avalikustamisest teavitas Saue Vallavalitsus kirjalikult Juhani kinnistu piirinaabreid ning teated ilmusid Saue valla lehes Saue Valdur (jaanuar 2018. aasta nr 2) ja Eesti päevalehes.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajal esitati detailplaneeringu kohta üks ettepanek (21. veebruari 2018. aasta kiri nr 5-5/1046-5). Esitatud ettepanek puudutas Juhani naaberkiinnistule (Saunavahi) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktide tagamist. Vastavalt maaomanike omavahelisele kokkuleppele on detailplaneeringut tehnovõrkude lahenduse osas täpsustatud, st on planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumisvõimalus Juhani kinnistult Saunavahi kinnistule. Täpsustatud lahendus ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avaliku väljapanekut ei korraldanud.

VI. Sõlmitud kokkulepped

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Juhani kinnistu omaniku (Arendaja) vahel sõlmitud kirjalikule eelkokkuleppele ja kokkuleppe lisale nr 1 kaasneb kehtestatud planeeringu elluviimisega, st enne planeeritava hoonete kasutusloa taotlemist, Juhani kinnistu omanikul kohustus projekteerida ja välja ehitada oma kuludega Välja teelt Piirimetsa katastriüksusele asfaltbetoonkattega 4,5 m laiune juurdepääsutee koos parkimiskohadega ning võõrandada transpordimaa krunt peale tee väljaehitamist tasuta Saue vallale. Krunt jääb avalikku kasutusse. Planeeritava pansionaadi rajamisega kaasneb arendajal finantseerida ja rajada kuni 2,5 m laiune asfaltbetoonkattega

kergliiklustee Juhani kinnistust kuni Ojakalda tee ristmikuni (pikkusega ca 480 m), et tagada liikumisala Saue valla keskuseni.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Klotoid OÜ, töö nr 100417) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, § 140 lõike 8, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 11. jaanuari 2017. aasta koosolekul võetud seisukoha, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 13. juunil 2017. aastal sõlmitud halduslepingu ning eelkõikuleppe nr 4-11.8/274/2017 detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 9. jaanuaril 2018. aastal sõlmitud lisakõikuleppe nr 1, annab Saue Vallavalitsus korralduse.

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Juhani (72701:002:2021) kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine äri- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus ühe ärihoone, kasutusotstarbega majutushoone (pansionaadi) rajamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning tehovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (koostaja Klotoid OÜ, töö nr 100417).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Marju Põllu
vallasekretär