



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

12. aprill 2023 nr 361

Laagri alevik Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi, Varese kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 4. novembri 2020. aasta korraldusega nr 1126 Laagri alevikus Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese (72701:005:0462; 72701:005:0467; 72701:005:0491; 72701:005:0771) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Kinnistud jäävad Laagri keskuse äärealale ning piirnevad Juuliku-Tabasalu teega ja Tallinn-Keila suunalise raudteega. Kinnistud asuvad pikaajaliselt väljakujunenud elamuala (pere- ja ridaelamumaa) ja äri- ja toomisala kontaktvööndis. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega, lääneküljel paikneb ca 70 m laiune metsavöönd.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi ja Varese kinnistute kruntideks jagamine, sihtotstarbe osaline muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaak. Elamumaa kruntidele kavandatakse ehitusõiguse määramist üksikelamute, kahe korteriga elamute ja ridaelamu püstitamist. Kokku kavandatakse 23 uut kinnistut, millest 17 elamumaa sihtotstarbega krunti kavandatakse elamute (8 üksikelamut, 8 kahe korteriga elamut ning üks ridaelamu (6 boksiga)) püstitamiseks. Kokku planeeritakse 30 eluaset. Lisaks planeeritakse 3 haljasmaa (üldkasutatav maa) krunti, millest ühele kavandatakse laste mänguväljaku rajamist. Lisaks kavandatakse üldkasutatava maa krunt, mis jääb elamuala ja maantee vahele puhveralaks ning tegemist on kaitsehaljastuse maaga. Kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üks kinnistu jääb osaliselt jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei määrata.

Planeeringu koosseisu on kaasatud Vahetüki (72701:005:0681, suurusega 2496 m², sihtotstarve maatulundusmaa) kinnistu, mis on riigi omandis maatükk. Maa-amet nõustub (kirjas 23.09.2022 nr 7-2/22/3896-8) detailplaneeringu lahendusega. Vahetüki kinnistu maasihtotstarve kavandatakse muuta sotsiaalmaak (üldkasutatav maa 100%) ning vald kavandab tulevikus rajada üle Vahetüki kinnistu ühenduslülil-jalgtee, mis hakkab kulgema planeeringualalt kuni Päikese tänava kõnniteeni ja Jaama tänavale, et tekiks ühtne teedevõrgustik. Riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse on põhjendatud avaliku huviga. Vahetüki kinnisasja otsustuskorras võõrandamise menetlust riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel on võimalik jätkata pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeringualale kavandatakse uus juurdepääsutee koos kergliiklusteega, mis hakkab kulgema Katmiku ja Jaama tänavale. Planeeritava maa-ala suuruseks on kokku ca 7,1 ha. Planeeringuala edelapoolse osa

kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks on elamukruntide põhihoonete hoonestusalad kavandatud Juuliku-Tabasalu teest 100 m kaugusele. Planeeringuala kohta on koostatud (koostaja Akukon Eesti OÜ) liiklusräst põhjustatud mürataseme hindamine, perspektiivsest liiklusräst põhjustatud mürataseme hindamine (Juuliku-Tabasalu 2+2 maantee korral) ja helirõhutasemete mõõtmised ning tulenevalt hinnangust, tuleb rajada elumaa ja maantee vahele müratõke. Müratõkke rajamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus ning müratõkke rajamisel tuleb koostada eraldi ehitusprojekt, arvestades hinnangus toodud nõuded. Detailplaneeringualal on läbi viidud puittaimestiku inventuur (koostaja AKA Natura OÜ, töö nr 52-2020). Hinnangu kokkuvõttes on märgitud, et detailplaneeringu lahendus on oma põhilahenduselt antud keskkonda sobiv. Planeeritud hoonestusalad ja nende vaheline juurdepääsutee jäävad hinnatud ala idapoolsesse piirkonda ehk väljapoole olulist läänepoolset metsaosa ning tuleb Juuliku-Tabasalu maantee servas paiknev metsavöönd maksimaalselt säilitada. Ala lääneservas kasvab paralleelselt Juuliku-Tabasalu teega ca 40-50. aastane männimets, mille esimeses rindes kasvab vähesel määral ka arukaske ja harilikku haaba (paljud kuivavad), alustaimestiku moodustavad peamiselt pohla ja mustika puhmad. Tegemist on tervikliku väärtusliku metsaosaga, mida tuleb säilitada maksimaalselt. Ehituse mõjualasse jääb 5 olulist väärtuslikku üksikpuud. Peamiselt jäävad mõjualasse väheväärtuslikud kiirekasvulised lehtpuud (12 üksikpuud) ja 7 olulist keskmise vanusega harilikku mändi ja 1 oluline harilik kuusk.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 30. novembri 2022. aasta korraldusega nr 1283. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 04. jaanuarist kuni 17. jaanuarini 2023. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kestel esitas planeeringualaga piirneva kinnistu omanik (17. jaanuaril 2023) omapoolsed ettepanekud muuta detailplaneeringuga kavandatud tehnoarajatiste (veevarustuse ja kanalisatsiooni trasside) ning Vahtküla kinnistule (üle Vahtküla kinnistu kavandab vald rajada ühenduslülialgtee, mis hakkab kulgema planeeringualalt kuni Päikese tänava kõnniteeni ja Jaama tänavale) planeeritava algtee asukohta, nihutades rajatise ettepanekute esitajale kuuluva kinnistu piirist kaugemale, tagades rohkem privaatsust ning kõrghaljastuse maksimaalne säilimine. Saue Vallavalitsuse seisukohalt on ettepanek õigustatud ning planeeringu lahendust on täpsustatud ja täiendatud. Täpsustatud lahendus ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avaliku väljapanekut ei korraldanud.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaa ja osaliselt kaitsehaljastuse maa. Keskuse maa on elumaa, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ette nähtud maa. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. alusel iseloomustab keskuse maa juhtotstarvet mitmekesisus ning erinevate kasutusvõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada, et kui planeeritaval alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb esimesi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusel. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasutusega alal arvestada sellega, et elumaaaladel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Arvestades, et Iltre kinnistust ida-kirdesuunal asuvad osaliselt hoonestatud elumaaalad, millel paiknevad üksikelamud, siis on mõistlik kavandada planeeringualale sarnaselt elumaaalad, st üksik- ja kaksikelamud ja ridaelamud. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. sätestab, et ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana. Detailplaneeringualal paikneb ca 100 m laiune metsavöönd, mida tuleb maksimaalselt säilitada elumaaalade kavandamisel ning vähemalt 65 m ulatuses Juuliku-

Tabasalu maanteest tuleb metsaalale tagada avalik kasutus ehk parkmetsamaa. Varese kinnistu maasihtotstarve jääb enamjaolt maatulundusmaaks. Arvestades rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) on täna kehtivas Saue valla üldplaneeringus sätestatud nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee, kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m, kuhu reeglina pole lubatud elamualasid planeerida. Raudteest tuleneva müra leevendamiseks peab säilima ka olemasolev kõrghaljastus. Arvestades planeeringuala asukohta, siis ei olnud otstarbekas ka maa-alal äri- ja tootmistegevuse arendamine ei hoonestuse ega ka liikluse (nt raskeveokite) ja logistika seisukohalt. Planeeringualale on keeruline tagada raskeveokitega juurdepääsu ja manööverdamist mööda olemasolevat Katmiku tänavat. Elamute kavandamine olemasolevate elamute kõrvale on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas naabruses asuvate elamualade suhtes pigem positiivne. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2/464/2020 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, jalgratta- ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademevee süsteem, elektrivarustus, sidevarustus ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaad ja haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste mänguväljaku ning lisaks planeeringualale müratõkke, mis tuleb rajada enne esimesele hoonetele ehitusloa taotlemist. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Ehitusõigus OÜ, töö nr 19053) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 12. augustil 2020. aastal sõlmitud (nr 12-2/464/2020) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Iltre, Vana-Kandle, Väike-Vartongi, Varese kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Ehitusõigus OÜ, töö nr 19053).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2/464/2020 märgitud põhimõtetele ning preambulas viidatud nõuetele. Saue vallas on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui igakordne detailplaneeringu ala kinnistu omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega halduslepingut, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning tasuta võõrandada vallale detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud või rikub nimetatud kokkuleppega võetud kohustusi.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär