



SAUE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Saue linn

1. august 2018 nr 944

Laagri alevik Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Laagri alevikus Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 6. detsembri 2017. aasta korraldusega nr 939. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntide piire, osaliselt maasihtotstarvet ning täpsutada ja täiendada ehitusõigust. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on rajada maa-alale 6 korterelamut.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Planeeringuks taotletav maa-ala (suurusega ca 3,4 ha) asub Laagri keskuses. Planeeringuala on kolmest küljest piiratud transpordimaadega (Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänavaga) ning piirneb pikaajaliselt väljakujunenud korterelamute piirkonnaga. Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond, kus paikneb nii elamuid kui ka äri- ja tootmishooneid, st hoonestus väga mitmekesine. Planeeritaval maa-alal paikneb nõukogude ajal ehitatud hoone (ehitisregistri hoone kood 116020962 garaaž/loomakasvatushoone), mis lammutatakse. Maa-alal puudub kõrghaljastus.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusallas, väljaehitatud ja selge struktuuriga tänavatega Laagri alevikus ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud maa-ala kehtestatud detailplaneeringu alusel korterelamumaa ja osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskiri (punkt 4.4) sätestab, mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega aladel võib kaasotstarbena korterelamumaad kasutada ainult Laagri alevikus ja Vanamõisa külas raudteepeatustest (vastavalt Laagri, Urda ja Saue) kuni 500 m kaugusel, mistõttu korterelamute ehitamine Redise tänava, Kuuse põik ja Iltre tee vahelisele maa-alale on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas enamjaolt tegemist olemasolevate ja planeeritavate korterelamute maa-alaga (juhtotstarve korterelamumaa). Saue Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringualale korterelamute rajamine ei tekita vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt. Planeeritava maa-ala ümbruskonnas koosneb hoonestus valdavalt korterelamutest, mistõttu on piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud korterelamute funktsiooni jätkamine. Kortерelamute kavandamine olemasolevate korterelamute juurde on loogiline. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on osaliselt juba välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja osaliselt juurdepääsuteed).

Kokku tekib Redise tn, Vae tn, Kuuse tn ja Kuuse põik vahelise kvartalile 18. korterelamu kompleks ehk uus korterelamute piirkond.

III. Kehtivad detailplaneeringud

Kinnistud asuvad Saue Vallavolikogu 10. oktoobri 2005. aasta otsusega nr 90 kehtestatud Laagri alevik Redise tn, Vae tn, Kuuse tn ja Kuuse põik vahelise kvartali detailplaneeringu koosseisus (planeeritud maa-ala suuruseks ca 6,0 ha). Kehtiv detailplaneering näeb ette maa-ala kruntimist 68-ks krundiks, millest 10 krunti on kavandatud 10-ne kolmekorruselise korterelamu püstitamiseks (kõrgusega maapinnast kuni 12 m) ja 51 krunti ridaelamute rajamiseks (kokku 51 boksi, 8 hoonet), 5 transpordimaa krunti, 1 sotsiaalmaa krunt ning 1 tootmismaa krunt (alajaama tarbeks). Planeering on osaliselt ellu viidud. Planeeringu alusel on rajatud neli kortermaja, nelja kortermaja püstitamiseks on väljastatud projekteerimistingimused ning nelja ridaelamu kohta on koostatud uus detailplaneering.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel on rajatud juurdepääsutee (Iltre tee), millele on väljastatud kasutusluba (aastal 2009) ning mis võõrandatakse tasuta vallale vastavalt Saue valla ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele. Aastal 2006 on väljastatud ehitusload 4 kortermaja (Iltre tn 6, 8 ja Vae tn 15, 17 kinnistud) püstitamiseks ning hoonetele on väljastatud 2010. aastal kasutusload. Planeeringualale on välja ehitatud tehnoõrgud (vee-, kanalisatsiooni-, sadevee- ja gaasitrassid). Kehtiv detailplaneering näeb ette sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile (Kandle kinnistu 72701:005:0585, suurusega 3 979 m²) spordiväljaku/lastemänguväljaku rajamist. Tänaeks on kinnistule rajatud arendaja kaasfinanteeringul multifunktsionaalne pallimängude väljak.

Detailplaneeringuga kavandatud 4 ridaelamu kohta on koostatud uus detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 17. oktoobri 2017. aasta korraldusega nr 788 Laagri alevik Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala detailplaneering), mille alusel määrati ehitusõigus 4 ridaelamu asemel (kokku 23 boksi) nelja kuni kolme maapealse korrusega, kõrgusega maapinnast kuni 12 m ning kuni kaheteistkümne korteriga (kokku 48 korterit) korterelamute rajamiseks. Kortere lamud planeeritakse jätkuks olemasolevate Iltre teel ja Vae tänaval paiknevate nelja korterelamu kõrvale. Iga planeeritava kortermaja juurde kavandatakse parkimiskohad, madal- ja kõrghaljastus ning laste mänguväljakud.

Saue Vallavalitsuse 16. mai 2017. aasta korraldusega nr 346 on määratud projekteerimistingimused Iltre tn 10, Iltre tn 12, Kuuse tn 30 ja Vae tn 19 kinnistutel korterelamute ehitusprojektide koostamiseks. Arendaja taotles kehtestatud detailplaneeringu alusel kinnistutele lubatud ehitisealuse pinna näitaja suurendamist kuni 10% ulatuses. Kehtestatud detailplaneeringuga on lubatud kinnistutele püstitada kuni 10ne korteriga korterelamud. Arendaja soovib püstitada kuni 14 korteriga korterelamud.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib maaomaniku ettepanek uuendada kehtiva detailplaneeringu lahendust ja täpsustada moodustatud kruntide kasutusotstarvet, piire ning ehitusõigust, mis on ka Saue vallavalitsuse seisukohalt põhjendatud. Kuna planeeringu kehtestamisest on möödunud ca 12. aastat ning planeering on ainult osaliselt ellu viidud, siis vajab maa-alale koostatud detailplaneering uuendamist. Kortere lamute kavandamine on eelkõige põhjendatud asukohast. Kehtiva detailplaneeringuga on kavandatud planeeringualale kaks korterelamut ja 4 ridaelamut

(kokku 28 ridaelamuboksi). Arvestades maa-ala paiknemist Laagri keskuses, on ridaelamute asemel korterelamute rajamine põhjendatum, kuna ridaelamud vajavad suuremat privaatsustsooni ning on sobilikumad rohkem keskusala ääreala miljöösse. Sellest tulenevalt on mõistlik antud piirkonda ette näha tihedam hoonestus, võrreldes praeguse maa-ala osalise maakasutusega (pere- ja ridaelamumaa). Kortere lamute kavandamine maa-alale on loogilises seoses ning jätkuks naabruses paiknevatele korterelamute piirkonnale.

IV. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Uue koostatava detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualal asuvate kinnistute ümberkruntimine ning ehitusõiguse määramine kuue kuni kolme maapealse korrusega, kõrgusega maapinnast kuni 12 m ning kuni neljateistkümne korteriga (kokku 84 korterit) korterelamute püstitamiseks. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Iga planeeritava kortermaja juurde kavandatakse parkimiskohad, madal- ja kõrghaljastus. Kogu planeeritava maa-alal on kavandatud nn avalik ruum (haljastus, kõnni- ja kergteed ning laste mänguväljak ja pargiala).

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 20. juuni 2018. aasta korraldusega nr 793. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 6. juulist kuni 19. juulini 2018. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule eelkokkuleppele ja kokkuleppe lisale nr 1, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning võõrandama detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.

VI. Planeeringu koosseisu kuuluvad kinnistud

Planeeringuala koosseisu kuuluvad järgmised elamumaa sihtotstarbega: Iltre tn 1/1 (72701:005:0594), Iltre tn 1/2 (72701:005:0595), Iltre tn 1/3 (72701:005:0596), Iltre tn 1/4 (72701:005:0597), Iltre tn 1/5 (72701:005:0598), Iltre tn 1/6 (72701:005:0599), Iltre tn 1/7 (72701:005:0601), Iltre tn 1/8 (72701:005:0602), Kandle tn 2/1 (72701:005:0552), Kandle tn 2/2 (72701:005:0553), Kandle tn 2/3 (72701:005:0554), Kandle tn 2/4 (72701:005:0555), Kandle tn 2/5 (72701:005:0556), Kandle tn 2/6 (72701:005:0557), Kandle tn 2/7 (72701:005:0558), Kandle tn 2/8 (72701:005:0559), Kandle tn 1/1 (72701:005:0561), Kandle tn 1/2 (72701:005:0562), Kandle tn 1/3 (72701:005:0563), Kandle tn 1/4 (72701:005:0564), Kandle tn 1/5 (72701:005:0565), Kandle tn 1/6 (72701:005:0566), Kandle tn 3/1 (72701:005:0567), Kandle tn 3/2 (72701:005:0568), Kandle tn 3/3 (72701:005:0569), Kandle tn 3/4 (72701:005:0571), Kandle tn 3/5 (72701:005:0572), Kandle tn 3/6 (72701:005:0573), Kandle 4 (72701:005:0575), Kandle 5 (72701:005:0574), Uus-Kandle (72701:005:0647), Kandle tänav (72701:005:0588), Iltre tänav (72701:005:0587) ja Redise tn 22 (72701:005:0586) kinnistud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2830/17) 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

Vallavalitsuse ja arendaja vahel 23. novembril 2017. aastal sõlmitud halduslepingu nr 4-11.8/455/2017 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise koht ning Saue valla ja arendaja vahel 14. juunil 2018. aastal sõlmitud lisakokkuleppe nr 1, annab Saue Vallavalitsus korralduse.

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine ning ehitusõiguse määramine kuue kuni kolme maapealse korrusega korterelamu püstitamiseks. Detailplaneeringu põhieesmärk on korterelamute kompleksi rajamine koos selle juurde kuuluvate taristu ja puhkealadega ning avaliku ruumiga. Ühtlasi on detailplaneeringus määratud üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus (koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2830/17).
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 ärakiri 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)
Kristiina Rebane
vallasekretär