



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

23. veebruar 2021 nr 196

Tuula küla Lainela kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 17. juunil 2020. aasta korraldusega nr 672 Tuula külas Lainela (katastritunnus 72601:001:0026, suurusega 10,16 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ja jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maasihtotstarbe osaline muutmine ärimaaks ning ehitusõiguse määramine ühe ärihoone püstitamiseks. Ärihoone kavandatakse tulevikus rajatava hipodroomi kompleksi tarbeks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Hipodroom OÜ, kes kavandab Lainela ja lähiala naaberkinnistutele hobuvõistluskeskust. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 11,0 ha.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala hajaasustusalal. Maa-ala piirneb Tuula külakeskuse tiheasutusalaga. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning küla keskusala väikeelamud.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe osaline muutmine (ärimaaks 10% ja maatulundusmaa 90%) ning määratakse ehitusõigus ühe ärihoone püstitamiseks. Ärihoone kavandatakse planeeritava hipodroomi teenindamiseks, mis hakkab koosnema 1 administratiivhoonest (korruselisus 3, hoone põhiosa kõrgus maapinnast kuni 9,0 m, kohtunike torni osas kuni 12,0 m) ning hoone juurde kuuluvatest rajatistest, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1000 m². Lisaks kavandatakse osaliselt Lainela kinnistule rahvusvahelistele nõuetele vastav hipodroomi ovaal, mida hakatakse kasutama igapäevaselt hobuste treeningrajana ja traavivõistluste kohana ning mille rajamiseks on väljastatud projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks. Täiendavalt tehakse planeeringuga ettepanek võimaliku kohtkindla tribüüni rajamiseks varasemalt projekteeritud 2,5 m kõrguse pinnasvalli lõunapoolsele nõlvale. Vallile kavandatud tribüün tagab hobuvõistluste mugava jälgimise ning toimib ühtlasi müratõkkena olemasolevate elamute ja hipodroomi kompleksi vahel. Tribüün on lubatud rajada katusega. Hoonestusala minimaalne kaugus kinnistu piirist on 10 m ning olemasolevatest elamukruntidest planeeringualast põhjapool vähemalt 50 m. Planeeritav ärihoone koos kohtunike torniga ja piiretega on kinnistul kavandatud sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast põhjapoolle jäävatele elamukruntidele. Planeering näeb ette säilitada võimalikult palju olemasolevat looduslikku põllumaad, samuti kõrghaljastust Tuula tee servas. Lubatud kõrg- ja madalhaljastusega ala on kavandatud kinnistu põhja- ja lääneküljele, et takistada maksimaalselt võimalikku müra levikut Lainela kinnistust põhjapool paiknevatele elamukruntidele ning luua haljastusega puhverala projekteeritud parkla ja hoonestatud katastriüksuste vahele. Juurdepääs planeeringualele on ette nähtud asfaltkattega kohalikult Tuula teelt.

Lainela kinnistu kuulub rajatava hipodroomi kompleksi, millega moodustatakse ühtset eesmärki kandev terviklik ala. Hipodroomi kompleksi tegevus kuulub põllumajandusharu valdkonda, milleks on eeskätt hobuste kasvatamine ja treenimine, aga ka võistluste korraldamine. Kompleksi terviklikuks toimimiseks nähakse hipodroomi koosseisus ette vajadus hoonele, mille peamine eesmärk on toetada kompleksi tegevust ja selle tulemuslikkuse hindamist hobuvõistluste läbiviimisel. Lainela kinnistule planeeritavasse ärihoonesse kavandatakse kohtunike torn, mis on oluline paik kohtunikele, kes hindavad traavi- ja ratsaspordi võistlusi. Torni kõrgus tagab kohtunikele vajaliku hea ülevaate võistlustest ja kogu kompleksi territooriumil toimuvast. Kompleksi töötajatele, võistlustel osalejatele, pealvaatajatele ja kohalikele elanikele soovitakse hoonesse kavandada ka ruum(id) kohviku tarvis, et võimaldada toitlustamist töö- ja võistluspäevadel ning pakkuda meeldivat ja mugavat olemist siseruumis juhul, kui näiteks ilmastikutingimused ei soosi traaviraja ääres seismist. Ühtlasi soodustab kohviku rajamine võimalusi uute töökohtade tekkimiseks kohalikele elanikele. Sama hoone koosseisus soovitakse lahendada ka kontoriruum(id) kompleksi töötajatele ning hoones on võimalik vastu võtta külalisi, korraldada hobuspordi koolitusi ja seminare. Hoone multifunktsionaalsus tagab selle pideva kasutuse ja efektiivsuse. Planeeritav lahendus annab võimaluse tugevdada piirkonna kogukonnatunnet ja läbi uute töökohtade loomise tõsta kohalike elanike tööalaseid võimalusi kodu lähedal. Hoone rajamisel on vajalik arvestada selle sobivusega kompleksi ja ümbruskonda tervikuna ning tagada territooriumil maksimaalne põllumajanduslik kasutus. Varasemalt on Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojektiga paika pandud ehitised, millest Lainela kinnistule ulatuvad hipodroomirada, pealvaatajate ala, tseremoonia ala, pinnasvall/tribüüni asukoht, juurdepääs, parkimisala, tiik ja kraavid.

Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tuletõrje veevarustus, sademeveesüsteemide lahendus, heakorrastus ja haljastus. Veevarustus on lahendatud uue rajatava puurkaevu baasil ning majandusveed juhtikse biopuhastisse. Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi TIIGI maa-alal ning planeering on kooskõlastatud Põllumajandusametiga.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 5.2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal rohkem kui kolme üksikelamu ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti mittepõllumajandusliku väikeettevõtluse ja kogukondliku ühistegevusega seotud hoonete ehitamisel. Planeeritava ärihoone puhul on tegemist väikeettevõtlusega, see on seotud ka kogukondliku ühistegevusega ning detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Saue Vallavalitsuse 8. augusti 2017. aasta korraldusega nr 566 on määratud projekteerimistingimused Tuula külas Rehe, Rehepõllu ja Lainela kinnistutele ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimused on väljastatud eesmärgiga hipodroomiraja projekteerimiseks. Ehitusprojektis tuleb lahendada juurdepääsutee Keila-Ääsmäe riigimaanteest, parkla liikluskorraldus (sh elamute suunas keskkonnamõju vähendamise meetmed), parkimiskohtade arv vastavalt prognoositavate külastajate arvule (sh võistlejate haagiste parkimisalad), olmeprügi äravedu, võidusõidu jälgimiste ala (sh meetmed elamute suunas helimüra leviku tõkestamiseks nt pinnasvall). Projekteerimistingimused on väljastatud ainult rajatiste ehitamiseks. Samuti tuleb tagada maaparandushoiuala toimimine. Saue Vallavalitsuse 13. mai 2020. aasta korraldusega nr 525 on määratud projekteerimistingimused Tuula külas Uue-Tänava kinnistul ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimused on väljastatud eesmärgiga planeeritava hipodroomi juurde nelja hobusetalli ja neid teenindava nelja heinaküüni püstitamiseks, mis moodustab ühe osa kavandatava hipodroomi kompleksi rajamisest. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule paiknevad Lainela ning naaberkinnistud (Velise, Rehepõllu ja Uue-Tänava) hajaasustuses. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.3 kohaselt on hajaasustuses lubatud põllumajandusliku ettevõtlusega tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine, milleks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeeringuala piirneb Velise kinnistuga, kus paikneb olemasolev lagunenenud laudahoone, mida kavandatakse ümber ehitada või rekonstrueerida hipodroomi teenindavaks hooneks. Kuna üldplaneeringu järgi hajaasustuses põllumajandushoonete osas detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, siis antud hoone ümberehitamine lahendatakse vajadusel projekteerimistingimustega.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 09. detsembri 2020. aasta korraldusega nr 1253. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 11. jaanuarist kuni 24. jaanuarini 2021. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajal esitati detailplaneeringu kohta üks ettepanek (13. jaanuaril 2021. aastal kiri nr 5-4/711-7). Ettepaneku esitas Lainela kinnistu detailplaneeringu lähinaabruses asuva kinnistu (Tuulamõisa tee 24) omanik, ettepanekuga kavandada planeeringulahenduses Tuulamõisa tee 24 kinnistu suhtes müratõke. Varasemalt on Tuula hipodroomiraja ja sellega seotud rajatiste ehitusprojektiga paika pandud ehitised, millest Lainela kinnistule ulatuvad hipodroomirada, pealtvaatajate ala, tseremoonia ala, pinnasvalli/tribüüni asukoht, juurdepääs, parkimisala, tiik ja kraavid. Lahenduses on jäetud viimane elamukrunt (Tuulamõisa tee 24) müratõke lahendamata. Detailplaneeringus on arvestatud ja näidatud olemasolevate elamute suunal müratõkkeks ette nähtud pinnasvall. Saue Vallavalitsuse seisukohalt on ettepanek õigustatud ning planeeringus on arvestatud ettepanekuga. Planeeringu lahendust on täpsustatud ja täiendatud, mille kohaselt on planeeritud pinnasvalli pikendada 39,3 m, st pikendatakse Tuulamõisa tee 24 kinnistuni, st kuni naaberkiinnistu (Mõisaääre) kinnistu piirini. Täpsustatud lahendus ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avaliku väljapanekut ei korraldanud.

IV. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala hajaasustusalal. Maa-ala piirneb Tuula külakeskuse tiheasustusalaga. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning küla keskusala väikeelamud. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Lainela kinnistu maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on 40-50 hindepunkti. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.3 sätestab, et hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata. Lubatud on üksikeelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõtte vms) võib olla kuni 1000 m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.

Hipodroomi kompleksi tegevus kuulub põllumajandusharu valdkonda, milleks on eeskätt hobuste kasvatamine ja treenimine, aga ka võistluste korraldamine, läbi mille hoitakse elus ja tutvustatakse Eesti traavisporti. Ärihoone puhul on tegemist väikeettevõtlusega ning detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Planeeringuala ja lähiala on maakasutuselt ja ehituslikult sobilik külakeskuse edasiarendamiseks, mis on üks omavalitsuse ülesandeid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla arengukavaga aastateks 2018-2030 (vastu võetud Saue Vallavolikogu 26.08.2020 määrusega nr 24). Uue arengukava aluseks võeti seniste omavalitsusüksuste strateegiad, eesmärgid ja tegevused ning ühinemisleping.

Arengukava esimeses osas on kajastatud Saue valla peamised arengueeldused ja väljakutsed, sealhulgas ruumilise arengu ja rahvastiku lühiülevaated. Teises osas on välja toodud strateegia, väärtused, visioon ning valdkonnaülesed eesmärgid. Kolmas osa sisaldab valdkondlikke ülevaateid, eesmärke ning tegevusi ning neljas arengukava seiret ja hindamist. Arengukava punktis 3.5. Ettevõtlus ja turism on märgitud üheks eesmärgiks Hipodroomi arendamine Tuula külas ning väljakutseteks on kohaliku omavalitsuse ja piirkonna ettevõtete koostöö arendamine ning erasektori kohaloleku suurendamine teenuste sektoris.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2019105) 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, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Tuula küla Lainela kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga maasihtotstarbe osaliselt muutmiseks ärimaaks ning ehitusõiguse määramiseks ühe ärihoone püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2019105).
2. 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.
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)

Elis Haav
jurist
vallasekretäri ülesannetes