



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

31. mai 2023 nr 527

Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 23. mai 2017. aasta korraldusega nr 365 Alliku külas Vanamänniku (katastritunnus 72701:001:0732, suurusega 6,69 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, põhieesmärgiga maa-alale ärikeskuse kavandamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Vanamänniku kinnistu paikneb Alliku külas Laagri keskusest ca 1 km kaugusel, Instituudi tee äärsel ca 7 ha suurusel maa-alal, mis jääb olemasolevate ja kavandatavate elamurajoonide keskele maa-alale (Metsavahi, Veskimöldre ja Kotka elamurajoon). Ala on hoonestamata, osaliselt haljastatud ja juurdepääsuga Kotka teelt. Vanamänniku kinnistu külgneb riigiteega 11401 Laagri-Harku km 2,3-3,0, ligi 700 meetri ulatuses, mis jääb Juuliku-Tabasalu ühendustee trassile. Kinnistu Laagri poolsele servale asub ringristmik, mis ühendab Laagri-Harku riigiteed Laagri ümbersõidutee kaudu Pärnu maanteega.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Vanamänniku kinnistu äri-, tootmis-, üld- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus ärihoonete püstitamiseks. Vanamänniku kinnistule moodustatakse 3 ärimaa, 1 tootmismaa, 1 üldmaa ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Kaks ärimaa krunti moodustatakse ärihoonete (kuni 2-maapealse korrusega ja ühe maa-aluse parkimiskorrusega, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15,0 m) püstitamiseks. Ärihoonete planeeritav funktsioon on kaubandus- toitlustus ja teenindusruumid. Lisaks moodustatakse 1 ärimaa krunt autopesula ja tankla-teenindusjaama ehitamiseks. Tootmismaa krunt moodustatakse olemasolevale mobiilülekanne mastile ja abihoonetele. Üldmaa krunt on kavandatud roheala tarbeks, mis jääb avalikku kasutusse haljasalamaana. Lisaks on kavandatud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning eraõigusliku isiku maast kavandatavate tänavate avalikult kasutatavateks tänavateks määramine. Vanamänniku kinnistu täisehituse protsent on 29%. Juurdepääs kinnistule on tagatud Kotka tee ja Metsapargi tee/Instituudi tee ringristmiku poolt. Üks transpordimaa krunt on moodustatud planeeritava ärikeskuse siseteeks (perspektiivis kogujatee) ja üks transpordimaa krunt on moodustatud Laagri-Harku riigitee äärsele alale, tagades võimaluse Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga teeks ning vajadusel kahetasapinnalise liiklussõlme rajamist. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ja võõrandatakse tasuta Saue vallale. Üks transpordimaa krunt on moodustatud Kesalille ja Metsapargi tänavate vahelise teelõigule, mis on valla poolt valmishitatud ja millele on seatud tasuta sundvaldus valla kasuks. Vallal oli avalikes huvides soov Kesalille ja Metsapargi tänavate vahelise teelõigu valmishitamine. Transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta vallale.

Laagri-Harku teeäärse keskuse hoonemahtude kavandamisel on arvestatud piirkonna elamuhoonestuse arhitektoonikat ning väliskujundust. Sellest tulenevalt ca 170 m pikkune, kahest krundist planeeritud multifunktsionaalse ärikeskuse hoonefront ning moodustatakse mitmetest, erineva kõrgusega ning kujundusega omavahel arhitektuurset ja mahuliselt sobitatud hooneosadest. Ruumiliselt planeeritud keskuse funktsionaalsete põhimahtude hooneosadeks jagamine on seotud soodsamate võimaluste kavandamisega etapiviisiliseks nii hoonestuse, kui ka vajaliku infrastruktuuri realiseerimiseks. Lisaks on pööratud hooneosade asukoha valikul tähelepanu parkimisalade ning rekreatsiooni- ja haljasalade kujundamisele.

Koostöös Transpordiametiga on säilitatud võimalus Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivne laiendamine 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Laagri-Harku riigitee 11401 ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega. Detailplaneeringuga on arvestatud Transpordiameti tellimisel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ning riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0-9,0 eskiisprojekti“ (Selektor Projekt OÜ töö nr P19017).

Vanamänniku kinnistu idapoolset ala läbib rohevõrgustiku koridor K9 (suurusega ca 1,5ha), mis ühendab kahte rohevõrgustiku tuumala. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega ning üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kõrghaljastusega maa-alaga (hooldamata segapuistu). Kinnistule on koostatud 19. märts 2020 dendroloogiline eksperthinnang. Vanamänniku kinnistu dendroloogiline eksperthinnang kinnitab, et kuna uuritud alal kasvavaid puustuid ei ole hooldatud, on halvas seisundis puude osakaal suur. Liigiliselt on enamus puuliikideks lühiealised hall lepp ja sookask. Väärtuslikumad ja pikaealisemad liigid nagu harilik tamm ja harilik mänd kasvavad lõunaosas puistus. Detailplaneeringu eskiisi lahenduses haljastuse osakaal planeeringualast moodustab 25%, millest kõrghaljastuse osakaal on 70%. Hoonestust rohekoridori planeeringus ei kavandata.

Planeeringualal võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid ja vähese veetarbimisega äritegevusi. Keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevused ei ole planeeringualal lubatud. Ärihoonete projekteerimisel on Saue vallavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju hindamist enne ehitusloa väljastamist, juhul kui on tegu ettevõtetega, kelle tegevus on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2. Kui keskkonnamõju hindamise käigus ilmneb oluline negatiivne keskkonnamõju on Saue vallal õigus keelduda sellistele ettevõtetele ehitusloa väljastamisest. Ehitusluba on lubatud väljastada, kui ilmnev keskkonnamõju on vähese ulatusega ja ei häiri oluliselt teisi selleks ajaks alal olemasolevaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Olemasolevale mobiilülekanne mastile ja abihoonetele moodustatakse planeeringus tootmismaa krunt. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses määrata muud sihtotstarbed. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt 9. mail 2017. aastal sõlmitud halduslepingus (4-11.8/227/2017) ja Lisakokkuleppe nr 1 märgitud (sõlmitud 23.05.2022 nr 4-11.8/227/2017-1) ja Lisakokkuleppe nr 2 (sõlmitud 30.05.2023 nr 12-2.14/7/2023) põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa ja kasutusloa 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 planeeringuga äripiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringuga 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 planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu planeeringu 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 kokkuleppes 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 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 9. mail 2017. aastal sõlmitud (nr 4-11.8/227/2017) halduslepingu ja lisakokkuleppe nr 1, mis on sõlmitud 23.05.2022 (nr 4-11.8/227/2017-1) ja lisakokkuleppe nr 2 sõlmitud 30.05.2023 (nr 12-2.14/7/2023) 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. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks ärihoonete püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Laagri halduskeskuse ruumides aadressil Veskitammi 4, Laagri alevik.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär