



# Saue Vallavalitsus

## KORRALDUS

Saue linn

13. märts 2024 nr 205

### **Laagri alevik Hoiu tn 3c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 30. novembri 2022. aasta korraldusega nr 1282 Laagri alevikus Hoiu tn 3c (72701:005:0662, suurusega 18130 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, põhieesmärgiga korterelamute püstitamiseks.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus*

Planeeringuala jääb Laagri keskusalale. Ala on piiratud naaberkinnistutega – põhjast Hoiu tn 3a elamumaaga, kus paikneb üksikelamu ja Hoiu tänavaga, idast Hoiu tn 3 ja Hoiu tn 1a tootmismaa kinnistutega ning lõunast Päikese tänavaga ja läänest Hoiu tänav L3 transpordimaaga. Hoiu tn 3c kinnistu maasihtotstarve on tootmismaa ning maa-alal paiknes kasvuhoonete kompleks, mis oli põllumajandusliku tootmise ettevõtte ja kuulus lammutamisele. Detailplaneeringuala jääb Laagri keskusalal piirkonda, kus suurem osa territooriumist oli hõivatud (ettevõttele AS Sagro) kuuluvate kasvuhoonete ja tootmishoonetega. Tegemist oli äri- ja tootmishoonete piirkonnaga ning (ca 21 ha suurusel) maa-alal on algatatud Saue Vallavalitsuse 16.12.2020. aasta korraldusega nr 1295 Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette korterelamute (kokku kuni 700 korterit) ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamist. Hoiu tn 3c kinnistu jääb planeeritavate korterelamute vahelisele maa-alale. Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond, kus paiknevad nii elamud, kui ka äri- ja tootmishooneid, st hoonestus väga mitmekesine. Maa-alal puudub kõrghaljastus. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 2,0 ha.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks. Planeeringuga on kavandatud Hoiu tn 3c katastriüksusest moodustada kokku viis krunti – kaks elamumaa, kaks sotsiaalmaa ning üks transpordimaa krunt. Kokku kavandatakse kuni kuus korterelamut, mis võivad olla kuni 4-korruselised, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15 m ning kokku planeeritakse kuni 90 korterit. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kerg- ja kõnniteed ning kruntide tehnovarustus ja määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Detailplaneeringualal toimub liitumine kaugküttesüsteemiga. Iga planeeritava kortermaja juurde kavandatakse madal- ja kõrghaljastus ning autoparklad ja kõnniteed koos LED tehnoloogilise valgustusega. Kogu planeeritavale maa-alale kavandatakse nõ avalik ruum (haljastus, jalgratta- ja jalgteed, laste mänguväljakud, pargiala, spordi- ja mänguplatsid, nt multifunktsionaalsed spordiväljakud, pumptrack). Vähemalt 2 korterelamu kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Iga kortermaja sisse tuleb planeerida piisavas suuruses hoiuruum (soovitavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne). Elamute projekteerimisel tuleb arvestada ümbruskonnas väljakujunenud

olemasoleva miljö ja hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Korterelamute kavandamine on eelkõige põhjendatud asukohast. Arvestades maa-ala paiknemist Laagri keskuses, on tootmishoonete asemele korterelamute kavandamine põhjendatum. Korterelamute kavandamine maa-alale on loogilises seoses ning jätkuks naabrusesse planeeritavate korterelamute piirkonnale. Juurdepääsud on kavandatud kruntidele Hoiu tänavalt ja ajutine juurdepääs Päikese tänavalt ning läbi Laagri aleviku keskusalala planeeringuga kavandatud teede ja tänavate, mis käesoleva planeeringuga on ette nähtud omavahel ühendada moodustatavate tee- ja tänavamaade kaudu. Tagada tuleb ühtne teedevõrgustik (koos kerg- ja kõnniteedega) ning tupiktänavaid ei kavandata. Arvestades asjaoluga, et Hoiu tn 3c kinnistu jääb Saue Vallavalitsuse 02.08.2023. aasta korraldusega nr 729 vastu võetud Laagri aleviku keskusalala ja lähiala detailplaneeringu vahelisele maa-alale, siis Hoiu tn 3c kinnistu detailplaneeringu elluviimine saab toimuda, kui on välja ehitatud Laagri aleviku keskusalala detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsuteed, st kui on valmis ehitatud mõlemasuunalised väljapääsud Hoiu tänavale. Juhul, kui on välja ehitatud mõlemasuunalised juurdepääsud Hoiu tänavale, siis ajutist väljapääsu Päikese tänavale pole vaja rajada.

Seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga on vajalik välja ehitada riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt Laagri aleviku keskusalala ja lähiala detailplaneeringu IV etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. Ristmikule lisanduv parempöörderada tuleb ellu viia juhul, kui hiljemalt planeeringu IV etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks ei ole realiseerunud AS Teede Tehnokeskuse projektis nr 107/05 „Juuliku- Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul. Käesoleva detailplaneeringu arendaja kohustuseks on lisanduva parempöörderaja kaasrahastamine proportsionaalselt vastavalt Hoiu tn 3c detailplaneeringuga kavandatud korterite arvule. Kui Hoiu 3c detailplaneeringu viimase korterelamu ehitusloa taotlemise hetkeks pole parempöörderaja vajalikkus ära langenud, kuid ei ole selgunud ka selle ehitusmaksumus, siis kannab arendaja prognoositava sihtfinantseeringu valla arvele. Vajadusel kaasatakse sihtfinantseeringu prognoosmaksumuse selgitamiseks pädev sõltumatu ekspert. Planeeringu osapoolte õigused ja kohustused seoses täiendavate liikluslahendustega väljaspool planeeringuala on reguleeritud lepingutega.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti, Terviseameti ja Transpordiametiga. Arvamuse on andnud tehnovõrguvaldajad.

#### *IV. Kehtivad detailplaneeringud*

Hoiu tn 3c kinnistu asub Saue Vallavolikogu 26.02.2004 otsusega nr 008 kehtestatud Laagri alevik Hoiu tn 3c ja Vae tn 14 kinnistute detailplaneeringu alal, millega jagati kinnistud 8-ks elamu-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrati ehitusõigus hoonete püstitamiseks. Kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandati Hoiu tn 3c jagada 4 (üheks elamu ja neljaks tootmismaa krundiks), eesmärgiga olemasoleva kasvuhoone ja teenindushoone rekonstrueerimiseks ja ühe üksikelamu püstitamiseks. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud. Uue planeeringu kehtestamisega muutub Laagri alevik Hoiu tn 3c ja Vae tn 14 kinnistute detailplaneering Hoiu tn 3c kinnistu osas kehtetuks.

## *V. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusallas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaa. Keskuse maa on elamute, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ette nähtud maa. 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). Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. kohaselt tiheasutusallal uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. kohaselt keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Kortereelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

Saue valla arengukava 2022-2035 alusel on linnalises piirkonnas oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute korteremajade arendusprojektide näol, kui ka keskuste äärtesse jäävate väiksemate arenduste näol. Pikemas perspektiivis võib soodsate arengute toel tekkida ligi 20 000 elanikuga kasvukolmnurk Laagri alevik – Saue linn – Saku alevik. Linnalisse piirkonda on koondunud suur osa valla territooriumil paiknevatest töökohtadest, eeskätt töötleva tööstuse, kaubanduse ja teeninduse valdkondades. Eraldi ülesandeks on nii Saue linna kui ka Laagri aleviku keskuse avaliku ruumi arendamine.

## *VI. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt 4. novembril 2022. aastal sõlmitud halduslepingus (nr 12-2.14/21/2022) ja lisakokkuleppes nr 1, mis on sõlmitud 1. augustil 2023. aastal (nr 12-2.14/21/2022-1) põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus ja lisakokkuleppes 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 investeringuna 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. Arendaja on kohustatud detailplaneeringualal (sotsiaalmaa sihtotstarbega) kinnistutele rajama oma kuludega spordi- ja mänguplatsid (nt multifunktsionaalsed spordiväljakud) ning laste mänguväljakud. Käesoleva detailplaneeringu arendaja kohustuseks on lisanduva parempöörderaja kaasrahastamine proportsionaalselt vastavalt Hoiu tn 3c detailplaneeringuga kavandatud korterite arvule. Kui Hoiu 3c detailplaneeringu viimase korterelamu ehitusloa taotlemise hetkeks pole parempöörderaja vajalikkus ära langenud, kuid ei ole selgunud ka selle ehitusmaksumus, siis kannab arendaja prognoositava sihtfinantseeringu valla arvele. Vajadusel kaasatakse sihtfinantseeringu prognoosmaksumuse selgitamiseks pädev sõltumatu ekspert. Sellesisulise kehtiva kokkulepete 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.

#### *VII. Toimunud menetlused, sisu ja põhjendused*

Saue Vallavalitsus võttis 2. augusti 2023. aasta korraldusega nr 730 vastu ja suunas avalikustamisele Laagri alevik Hoiu tn 3c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu vastu võtmisest ja avalikustamisest ilmusid vastavasisulised teated ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel. Lisaks teavitas detailplaneeringu avalikustamisest Saue Vallavalitsus kirjalikult naaberkinnistute omanikke ning asutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Detailplaneeringu avalikustamine toimus 25. augustist kuni 7. septembrini 2023. Avaliku väljapaneku kestel oli võimalik tutvuda detailplaneeringu materjaliga elektrooniliselt valla veebilehel: <https://sauevald.kovtp.ee/avalikud-valjapanekud-ja-arutelud>. Materjaliga oli võimalik tutvuda ka tööaegadel valla Laagri halduskeskuses, Veskitammi 4, Laagri alevik ja Saue vallamaja ruumides aadressil Kütise tn 8, Saue linn.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kestel esitati kirjalikult 29.08.2023 üks arvamus. Arvamuse esitaja on detailplaneeringuga külgneva kinnistu omanik (Hoiu tn 5a), kelle poolt esitatud arvamusel on arvestatud ja tehtud detailplaneeringus täpsustused ja täiendused. Esitatud arvamus puudutas Hoiu tn 5a kinnistule juurdepääsu lahendust. Arvamuse esitaja edastas vallale kirja, et nõustub detailplaneeringu kehtestamisega 31.10.2023 kiri nr 5-1/19/2022-24. Täpsustatud lahendus ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning Saue Vallavalitsus detailplaneeringu uut avalikku väljapanekut ei korraldanud.

Saue Vallavalitsus korraldas Laagri alevik Hoiu tn 3c kinnistu detailplaneeringu (koos Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga, mis on vastu võetud ja avalikustamisele suunatud 02.08.2023 korraldusega nr 729) avaliku arutelu ja detailplaneeringute lahendust tutvustava avalik arutelu toimus 25. septembril 2023. aastal algusega kell 17.00 Laagri kultuurikeskuses, Veskitammi 8. Detailplaneeringu koostamise korraldaja tutvustas avalikul arutelul detailplaneeringute lahendust, andis ülevaate menetluse seisust, tutvustas avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringutele esitatud kirjalikke arvamusi ja valla seisukohti ning põhjendas detailplaneeringute koostamisel valitud lahendusi. Samuti vastas muudele detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele. Hoiu tn 3c kinnistu jääb Laagri keskusala piirkonda, kus suurem osa territooriumist jääb Laagri aleviku keskusala detailplaneeringu koosseisu (ca 21 ha suurusel maa-alal) ning kuhu planeeritakse korterelamute ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamist.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö 2021-0042) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 138 lõiked 1 ja 3, § 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 4. novembril 2022. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/21/2022) halduslepingu ja Lisakokkuleppe nr 1, mis on sõlmitud 1. augustil 2023 (nr 12-2.14/21/2022-1) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta

ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Hoiu tn 3c kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramine kuni kuue korterelamu püstitamiseks. Detailplaneeringu põhieesmärk on korterelamute kompleksi rajamine koos selle juurde kuuluvate taristu ja puhkealadega ning avaliku ruumiga. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2021-0042).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/21/2022 ja Lisakokkuleppes nr 12-2.14/21/2022-1 märgitud põhimõtetele ning preambulas viidatud nõuetele. Saue vallal 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