



SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Detailplaneeringu kehtestamine

Saku

26.oktoober.2021 nr 638

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 139 ning Saku Vallavolikogu 18.05.2017 määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ § 3 punkti 2 alusel.

Saku Vallavalitsuse 06.08.2019 korraldusega nr 396 algatati detailplaneeringu koostamine, anti lähtetingimused ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saku vallas Saku alevikus Lepiku haljaku maaüksusel (katastritunnus: 71801:005:0639) ja lähialal.

Planeeritav ala asub Saku-Tõdva tee ääres, Saku Selveri vahetus läheduses. Planeeringuala koosneb osaliselt Lepiku haljaku (katastritunnus: 71801:005:0639, üldkasutatav maa 100%; pindala 15748 m²; registrikood: 14266902), osaliselt 11342 Saku-Tõdva tee (katastritunnus: 71801:006:1014), osaliselt Üksnurme tee 2 (katastritunnus: 71801:005:0462) ja osaliselt Kingu tänava (katastritunnus: 71801:001:1434) maaüksustest ning 11342 Saku-Tõdva tee L3 (katastritunnus: 71801:006:1015; transpordimaa 100%; pindala 907 m²; registrikood: 12455602), 11342 Saku-Tõdva tee L9 (katastritunnus: 71801:005:0555; transpordimaa 100%; pindala 25 m², registrikood: 13985102), 11342 Saku-Tõdva tee L10 (katastritunnus: 71801:005:0556; transpordimaa 100%; pindala 102 m²; registrikood: 13986302) maaüksustest. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 4000 m².

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16.08.2012 otsusega nr 60) kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusega alale. Maa-ala juhtotstarve on haljasala, kuhu on erandjuhul parklate rajamine lubatud. Planeeritava ala koosseisu jäävad Saku-Tõdva tee L3, Saku-Tõdva tee L9 ja Saku-Tõdva tee L10 transpordimaa maaüksused. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringus on kavandatud avalikult kasutatava parkla ja kergliiklustee rajamine Saku-Tõdva tee äärde. Detailplaneeringuga nähakse ette kahe transpordimaa sihtotstarbelise krundi moodustamine ning ühe üldkasutatava maa moodustamine, kus säilib olemasolev haljasala funktsioon. Ühele transpordimaa krundile määratakse ehitusõigus ja liikluskorralduse põhimõtteline lahendus parkla rajamiseks. Teisele transpordimaa krundile määratakse ehitusõigus 2,5 m laiuse kergliiklustee rajamiseks. Kavandatava parkla osakaal Lepiku haljaku kinnisasjast on ca 11 % ja kergliiklustee 7,5 %. Planeeritud parkimiskohtade arv on 70 ning parkla on ette nähtud liigendada kõrghaljastusega umbes 20-kohalisteks osadeks. Planeerimislahenduse kohaselt säilib valdav enamus haljasmaa mahust, sealhulgas kogu kõrghaljastus. Lisaks nähakse ette puhveralale täiendava kõrghaljastuse rajamine.

Detailplaneering võeti vastu Saku Vallavalitsuse 04.08.2020 korraldusega nr 403.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 14.–28.09.2020. Avalikust väljapanekust teavitati asutusi ja puudutatud isikuid 24.08.2020 kirjadega nr 7-1/66-1 ja 7-1/66-2. Teadaanded avaldati ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Harju Elu.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid piirinaabrid detailplaneeringu lahendusele arvamused kirjalikult (28.09.2020).

Arvamuste esitajad leidsid, et Saku Vallavalitsuse poolt algatatud detailplaneering, mis näeb ette parkla rajamise Lepiku haljaku maaüksusele, on vastuolus kehtiva Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu punkti 3.9 tuleb tõlgendada selliselt, et haljasala maakasutuse juhtotstarbega maa-aladele on parklate rajamine valdavalt keelatud ning nende rajamise võimalus on jäetud üksnes äärmuslikeks ja erandlikeks juhtudeks, mis vajab igakordset põhjalikku kaalumist ja eeldab erakordseid kaalukaid motiive. Koos parklaga rajatav kergliiklustee on konstrueeritud kõrvalmotiiv, milles paistab läbi soov varjata detailplaneeringu tegelikku eesmärki, mis on arvamuse esitajate hinnangul Saku Selveri parkla laiendamine. Samuti peetakse otsitud ettekäändeks nõuet, et rajatav parkla oleks avalikult kasutatav ning sellele ei seata ajalisi ega teisi piiranguid. Lisaks on arvamuses välja toodud, et on arusaamatu nn *pargi-reisi* parkla kontseptsioon, kuna nende hinnangul puudub piirkonnas nn „reisi“ võimalus. Samuti peeti ebaloogiliseks ja vastuoluliseks parkla rajamist kergliiklustee kõrvale.

Arvamuse esitajad leidsid, et maastikuarhitektuursete lahendustega ei ole võimalik kõrvalasuvate üksikelamute elanike võimalikke häiringuid leevendada. Lisaks ollakse arvamusel, et maastikuarhitektuursete lahendused saavad olla üksnes formaalsed ja ulatus minimaalne, „mis on vajalik detailplaneeringu nõuete täitmiseks“.

Saku Vallavalitsus selgitas 15.10.2020 kirjas nr 7-1/66-4, et Lepiku haljakule planeeritav parkla ja kergliiklustee ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Kavandatava parkla osakaal Lepiku haljaku kinnisasjast on ca 11 % ja kergliiklustee 7,5 %. Seega moodustab planeeritavast alast arvestatava osa kergliiklustee. Saku-Tõdva äärne kergliiklustee on Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringus märgitud perspektiivse kergliiklusteenä. Seega on kergliiklustee kavandamine kooskõlas üldplaneeringuga.

Parkla puhul on sisuliselt tegemist olemasoleva transpordimaa laiendusega. Planeerimislahenduse kohaselt säilib valdav enamus haljasmaa mahust, sealhulgas kogu kõrghaljastus. Samuti säilib planeeritava parkla ja üksikelamute vaheline haljastus.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 2.2 kuulub Saku-Tõdva tee ääres olev haljasala puhvertsoonina säilitamisele. Saku Vallavalitsus rõhutas, et puhvertsoon säilib ka peale detailplaneeringu kehtestamist. Vastavalt üldplaneeringu punktile 3.9 on haljasala maa valdavalt linnalisele asulale iseloomulik, inimese poolt rajatud ala, mis täidab peamiselt ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Haljasala maale ei tohi kavandata hoonestust, kuid on lubatud rajada mänguväljakuid, puhkerajatisi jm, samuti erandjuhul ka parklaid. Arvamuse esitajate poolt kirjas väljatoodud seisukoht „parklate rajamine on võimalik vaid äärmuslikel ja erandlikel juhtudel, mis eeldab erakordseid motiive“, ei ole üldplaneeringu seletuskirjast leitav.

Haljasala ei pea koosnema ainult taimmaterjalist ning samuti üldplaneering ei sõnasta, et Saku-Tõdva tee ääres peab säilima kogu alal kasvav haljastus, st taimestik. Looduslikuma keskkonna nimel on säilitatud kogu kasvav kõrghaljastus, samuti on säilinud ligikaudu 28 meetri laiune puhvertsoon olemasolevate elamukruntide ja planeeritava parkla vahel. Lisaks kohustab detailplaneering koostama maastikuarhitektuurset projekti, mille eesmärk on leevendada võimalikke häiringuid.

Riigikohus on leidnud, et üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (kehtiva PlanS § 6 p 9, § 75 lg 1 p 18, PlanS v.r § 8 lg 3 p 3 ja lg 31). Üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav (kehtiva PlanS § 75 lg 4, PlanS v.r § 8 lg 31) ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. (Riigikohtu otsus nr 3-3-1-31-16).

Detailplaneeringu menetlus on pikk protsess, kus algatamise hetkel ei ole selge protsessi täpne lõpptulemus. Saku Selveri poolt algatatud detailplaneering on vallavalitsusele olnud vastuvõetav ainult juhul, kui rajatav parkla on avalikult kasutatav ning sellele ei ole detailplaneeringu algatajal õigus määrata ajalisi ega teisi piiranguid. Samuti on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks huvitatud isiku poolt (antud juhul detailplaneeringu algataja ehk Saku Selver) kergliiklustee väljaehitamise kohustus. Koostöö eraettevõtjate ja vallaelanikega vallaruumi paremaks korraldamiseks on tavapärane ning praktikas pidevat kasutustleidev tava. Sarnaselt panustavad valla arengusse proportsionaalselt kõik detailplaneeringute elluviijad/arendajad.

Saku-Tõdva maantee on bussiliiklusega koormatud magistraaltee ning nimetatud piirkondades on ka bussipeatused. Liikuvuse taristu on tervik ning erinevad teedefunktsioonid (nt parkla-kergliiklustee-bussiteed) peavad olema omavahel loogiliselt seotud. *Pargi ja reisi* põhimõttel on parklast võimalik edasi saada nii bussitranspordiga kui peale kergliiklustee taristu valmimist ka kergliiklusvahendiga.

Maastikuarhitektuuri objektiks on väliruum ning selle ruumi hea planeerimine ja projekteerimine annab eelduse, et loodav väliruum arvestab kõigi elanike huvidega, on esteetiline ning tagab inimväärse ja inimhõltselise keskkonna.

Saku Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringus ettenähtud meetmete kasutusele võtmine on piisav, et tagada elukeskkonna säilimine piirkonda jäävatele elanikele ka peale detailplaneeringu realiseerimist. Saku Vallavalitsus pole kordagi väitnud, et parkla rajamine ei too kaasa täiendavaid häiringuid. Igasugune arendus- ja ehitustegevus võib kaasa tuua häiringuid vastava piirkonna elanikele, kuid tiheasutusalal elades ei saa eeldada, et piirkond säilib lõputult muutumatuna. Riigikohus on leidnud, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktselt kaitstavat usaldust, et kord kindlaks määratud tingimused säiliks muutumatuna. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu 19.04.2007 otsus haldusajal nr 3-3-1-12-07). Miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine iseenesest pole subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused.

Saku Vallavalitsuses 04.11.2020 toimunud avalikul arutelul tehti ettepanek rajada parkla kaherealisena Saku-Tõdva tee äärde planeeritava kergliiklustee kõrvale, kui parkla vajadus on põhjendatud. Eeltoodud ettepanekut arvestades palus Rahandusministeerium 03.03.2021 kirjas nr 14-11/195-3 kohalikul omavalitsusel põhjendada parkimiskohtade arvu vajadust ja kaaluda ettepanekut rajada kitsam parkimisplats, mitte ainult asfaltplatsi ratsionaalsust (ei ole vaja planeerida autodele ümberpööramiseks) silmas pidades. Lisaks tegi Rahandusministeerium ettepaneku liikluse rahustamiseks ja varjude loomiseks parkla liigendamisel kasutada kõrghaljastust.

Avaliku arutelu järgselt on täiendatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 2.1 „Vastavus Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule“. Eelnimetatud punktis on muu hulgas viidatud üldplaneeringu seletuskirja punktile 11.2, milles on kirjutatud, et Saku aleviku korterelamute piirkondades on suurenenud parkimiskohtade vajadus ning üks leevendusmeetmest on parklate ristkasutus. Antud juhul on võimalik seda parklat kasutada nii päevaseks „Pargi ja

sõida“ süsteemi parkimiseks (valla elanikud saavad jätta auto päevaks sinna parklasse ja sõita sealt edasi ühistranspordiga – ühistranspordi peatused asuvad vahetus läheduses), kui öiseks parklaks aleviku elanikele, kelle kortermaja juures parkimisvõimalus napib või puudub üldse. Lisaks oleks planeeritav parkla lasteaia Päikesekild ühele jalgväravale lähim parkimisplats (jalgvärav asub Lauliku tn teisel pool Saku-Tõdva teed ülekäiguraja juures).

Detailplaneeringu seletuskirja punktist 4.4 „Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus“ selgub, et muudatus on tehtud parkimiskohtade osas – planeeritud on 70 parkimiskohta varasema 82 asemel.

Täiendatud on seletuskirja punkti 4.5 „Haljastuse ja heakorra põhimõtted“ ja detailplaneeringu joonist AS-04 „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“, millest nähtub, et parkla kuju ei muudetud, kuid parklaala liigendamisel on planeeritud kasutada kõrghaljastust (liik selgub projekteerimisel) ning tagatakse puudele piisav kasvupinnas (u 25 m³ ühe puu kohta). Kõrghaljastust on lisatud ka parkimisplatsi ja elamute vahelisele alale. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.5. „Haljastuse ja heakorra põhimõtted“ on kirjas, et ehitusprojekti koostamisel on kohustus kaasata haljastuse rajamise projekteerimiseks diplomeeritud maastikuarhitekt, millest võib järeldada, et eesmärk on planeerida tulevasele keskusalale sobilik kvaliteetne avalik ruum.

Rahandusministeerium andis 13.05.2021 kirjaga nr 14-11/195-5 heakskiidu Saku valla Saku aleviku Lepiku haljaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule. Rahandusministeerium asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole antud juhul rikutud arvamusi esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

Huvitatud isiku ja Saku valla vahel sõlmiti 05.10.2021 leping detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringukohaste rajatiste valmishitamise kohta. Nimetatud leping täiendab ja täpsustab 01.08.2019 sõlmitud lepingut detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirjas olevale detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale:

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- seada vajalikud servituudid;
- kergliiklustee, parkla ning selle juurdepääsude, tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Saku Vallavalitsuse poolt kergliiklustee, parkla ning selle juurdepääsude, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
- planeeritava ala infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh kergliiklustee, parkla ning selle juurdepääsud, tehnovõrgud ja rajatised;
- kasutuslubade taotlemine ja väljastamine rajatud kergliiklusteele, parklale, sh selle teenindamiseks vajalikule infrastruktuurile.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ja looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu on koostanud Optimal Projekt OÜ.

1. Kehtestada detailplaneering Saku valla Saku aleviku Lepiku haljaku maaüksusel (katastritunnus: 71801:005:0639) ja lähialal .
2. Saku Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saku Sõnumid, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Saku valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole vallalehe Saku Sõnumid ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade vallalehes Saku Sõnumid esimesel võimalusel, samuti teavitatakse 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest ajalehes Harju Elu.
3. Teade detailplaneeringu kehtestamise kohta saata valdkonna eest vastutavale ministrile ja maakatastri pidajale ning planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
4. Korralduse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavalitsusele 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama, või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marti Rehemaa
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Siiri Raagmets
Vallasekretär