

KORRALDUS

Laagri

12. september 2017 nr 667

Vanamõisa küla Vabaõhukeskuse tee 20, 22 ja 24 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Vanamõisa külas Vabaõhukeskuse tee 20 (katastritunnus 72701:001:1934, suurusega 12 670 m², ühiskondlike ehitiste maa 100%), Vabaõhukeskuse tee 22 (katastritunnus 72701:002:0966, suurusega 1 804 m², maatulundusmaa 100%) ja Vabaõhukeskuse tee 24 (katastritunnus 72701:001:1841, suurusega 14 399 m², maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatati Saue Vallavalitsuse 4. aprilli 2017. aasta korraldusega nr 258. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on Vanamõisa vabaõhukeskuse kompleksi laiendamine ja edasiarendamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanamõisa vabaõhukeskuse maa-alal ning kahel piirneval kinnistul maasihtotstarbe osaline muutmine ning ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete laiendamiseks ja uute püstitamiseks. MTÜ Vanamõisa küla kasutab, arendab ja hooldab Vanamõisa vabaõhukeskust, mis on aktiivses kasutuses aastaringselt: talvel talispordikeskusena (suusarajad, uisuplats, jõulumaa projekt), aastaringselt firmade talve- ja suvepäevade korralduspaigana, kevadest sügiseni kontserdipaigana. MTÜ Vanamõisa küla on eestvedajaks mitmetele ülevallalistele üritustele (rattaretk, jaanisimman, suur suvelõpupidu ja käsitöölaad, õunamahlasimman, jõulumaa jpt). Vanamõisa vabaõhukeskuse suhteline lähedus Saue linnale annab võimalusi koostööks ja ühisürituste korraldamiseks linnaga.

Detailplaneeringuks taotletav maa-ala asub Vanamõisa külas, ca 3,0 ha suurusel maa-alal ning piirneb Vanamõisa külakeskuse tiheasutusalaga. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning elamumaad ja küla keskusala olemasolevad väikeelamud. Naaberkinnistul paikneb karavanipark.

Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistul paikneb Saue vallale kuuluv Vanamõisa vabaõhukeskus. Kinnistule määratakse ehitusõigus olemasoleva palksaali laiendamiseks ning uute hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Kinnistul paiknevad järgmised hooned ja rajatised: spordi- ja mänguväljak, laululava, kaetud (kinnine) terrass, külakiik, paviljon. Rajatud on kergteed ja haljastus. Olemas on parkla (8 kohta) nii sõidukitele kui jalgratastele. Kinnistule määratakse ehitusõigus kokku kuni 8 hoone rajamiseks, kõrgusega maapinnast kuni 14,0 m, hoonealuse pinnaga kokku kuni 2 000 m². Lisaks rajatakse kinnistule uus parkla. Kokku kavandatakse kinnistule ca 32 parkimiskohta.

Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistu maasihtotstarve muudetakse osaliselt ärimaaks (20% ärimaa ja 80% maatulundusmaa). Kinnistule planeeritakse rajada turismi- ja loodusseminari talu ning tallihoone koos juurdekuuluvate kõrvalhoonete ja rajatistega.

Kokku määratakse kinnistule ehitusõigus kuni 6 hoone rajamiseks, kõrgusega maapinnast kuni 14,0 m, hoonealuse pinnaga kokku kuni 1 000 m². Lisaks hoonete rajamisega rajatakse kinnistule parkla (kokku ca 52 parkimiskohta) ning uus juurdepääsutee riigiteele (Vabaõhukeskuse teelt).

Vabaõhukeskuse tee 22 kinnistu maasihtotstarve muudetakse transpordimaaks, kuhu jäetakse võimalus perspektiivis rajada autoparkla (ca 32 kohta) ning üle kinnistu on planeeritud juurdepääs Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistule. Tegemist on 1 804 m² suuruse kiilukujulise kinnistuga, mis piirneb Vabaõhukeskuse teega. Kinnistul paiknevad olemasolevad rajatised (abihooned). Planeeringu koosseisu on kaasatud kaks transpordimaa kinnistut (Vabaõhukeskuse tee L1 ja L2), mis tagavad juurdepääsud Vabaõhukeskuse 20 kinnistule ja naabruses paiknevale karavanipargile (Vabaõhukeskuse tee 18) ning uue mahasõidu riigiteele. Kokku on planeeringualale kavandatud ca 83 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojektiga. Uute juurdepääsuteede rajamisega tuleb likvideerida kaks olemasolevat mahasõitu riigiteelt. Riigitee 11186 Tutermaa-Vanamõisa äärde on planeeritud kergliiklustee laiusega 2,4 m. Planeeritud teed tuleb projekteerida vastavalt majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. aasta määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ esitatud nõuetega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheabiga, mille minimaalne laius on 3,0 m.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal, millele ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistu, millel paikneb Vanamõisa vabaõhukeskus, on maasihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100% ning maakasutus on määratud enne Saue valla üldplaneeringu kehtestamist. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Vabaõhukeskuse tee 20 kinnistu maasihtotstarve jääb jätkuvalt ühiskondlike ehitiste maaks 100%.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Vabaõhukeskuse tee 22 ja 24 kinnistute maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on alla 40 hindepunkti. 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. Lubatud on üksikelaamute 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 väikeettevõtluse seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõtte vms) võib olla kuni 1 000 m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga. Vabaõhukeskuse tee 22 ja 24 kinnistud ei toimi väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on liigniiske alaga ning maa-ala külgneb maa-alaga, mis on olnud aastaid kasutuses Vanamõisa vabaõhukeskuse tegevuste tarbeks ning tõenäoliselt ei kavanda kinnistute omanik ka tulevikus kinnistute maakasutust põllumaana. Vabaõhukeskuse tee 24 kinnistule planeeritakse hoonete rajamist, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kuni 1 000 m², mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Funktsionaalselt seoselt on planeeringu ala asukoht igati sobiv turismitalu, tallihoone ja juurde kuuluvate kõrvalhoonete (abihoonete) ja parklate rajamiseks. Maa-ala külgneb Vanamõisa vabaõhukeskusega, olles selle kompaktselt laienduseks ning antud piirkonnas on olemas ka sobiv infrastruktuur. Planeeringuala piirneb ka puhkekeskusega, kus paikneb karavanipark koos hoonete ja rajatistega. Kinnistud on maakasutuselt ja ehituslikult sobilikud külakeskuse edasiarendamiseks, mis on üks omavalitsuse ülesandeid.

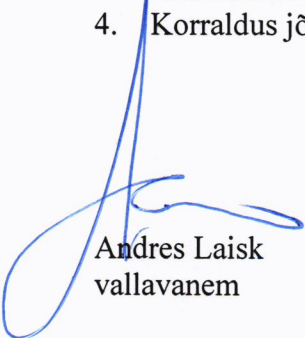
Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2014-2022 (2026). Vabaõhukeskuse laiendamine ja edasiarendamine sisaldub Saue valla arengukavas, see aitab kaasa kvaliteetse elukeskkonna loomisele Vanamõisa külas ning on oluline külaliikumise edendamiseks. Arengukava punkt 6.2 sätestab, et üheks valla kultuurielu, külaliikumise ja ülevallaliste ürituste arenguperspektiivideks on Vanamõisa vabaõhukeskuse arendamise jätkamine.

Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 22. augusti 2017. aasta korraldusega nr 595. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 24. augustist kuni 6. septembrini 2017. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Vertland OÜ, töö nr 0117) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Vabaõhukeskuse tee 20, 22 ja 24 kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on muuta osaliselt kinnistute maasihtotstarve äri- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus äri- ja ühiskondlike hoonete ning koos neid teenindavate kõrvalhoonete ja rajatiste püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus (koostaja Vertland OÜ, töö nr 0117).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Käesoleva korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada vaide Saue Vallavalitsusele "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andres Laisk
vallavanem



Marju Põllu
vallasekretär