



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

13. märts 2024 nr 206

Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 16. detsembri 2020. aasta korraldusega nr 1295 Laagri alevikus asuvate Hoiu tn 1, 1a, 1b, 3, L3, 5, 5b, 8a, 8b, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 12a, Vae tn 2, 2a, 2b, 2c, 3, 3a, 3b, 3c, 4a, 5, 5a, L5, 6a, Keldri tn 8 ja Kuuse põik 40, Veskitammi tn 4 ja 8 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu, põhieesmärgiga korterelamute ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeringuala jääb Laagri keskusalale, Pääsküla jõe, Juuliku-Tabasalu maantee, Veskitammi, Hoiu, Vae tänavate vahelisele maa-alale. Detailplaneeringuala hõlmab Laagri aleviku keskosa ning tegemist on ca 21 ha suuruse maa-alaga, kus suurem osa territooriumist on hõivatud (ettevõttele AS Sagro) kuuluvate kasvuhoonete ja tootmishoonetega. Kasvuhooned on amortiseerunud ja osaliselt lammutatud. Olemasolev tootmishoonete ala lääneosas säilib. Planeeringu koosseisu on kaasatud ka Veskitammi tn 4 ja 8 kinnistud, kus paiknevad ühiskondlikud hooned (Laagi halduskeskus, raamatukogu ja Saue valla Kultuurikeskus). Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond, kus paiknevad nii elamud, kui ka äri- ja tootmishooned, st hoonestus on väga mitmekesine. Ala dominantseteks piiravateks objektideks on Pääsküla jõgi põhjas ja tähtsaimad tänavad alal (Veskitammi, Hoiu ja Vae). Kontaktvööndis on välja kujunenud tihe tänavavõrk. Planeeringualal kuulub tänavavõrk arendamisele.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeritav maa-ala arendatakse korterelamute alaks koos ärikvartaliga, millest kujuneb Laagri aleviku uus keskus. Detailplaneeringuga hõlmata maa-ala arendatakse osaliselt korterelamualaks ja planeeringuala kirdeosas Laagri aleviku väljakujunenud keskuses äri- ja segafunktsiooniga kvartaliks. Planeeringualal nähakse ette ka ühiskondlike ja puhkeotstarbelisi funktsioone. Detailplaneeringu eesmärk on vastavate kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine, ühiskondlike alade ja heakorra tagamise põhimõtete kirjeldamine, liikluslahenduste väljatöötamine ja vastava ruumivajaduse määramine. Kvartalite struktuur ja suurus lähtub sidusa tänavavõrgu lahendusest ja olemasolevast olukorrast. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded. Detailplaneeringualal toimub liitumine kaugküttesüsteemiga.

Ehitusõigus määratakse kokku 14 planeeritavale korterelamu krundile, ühele ühiskondlike hoonete krundile perspektiivse kooli või lasteaia ehitamiseks, kahele ärimaa ja ärimaa/tootmismaa krundile, kahele hetkel valla omandis olevale ühiskondlike hoonete maa ja ärimaa krundile ja kahele üldkasutatava maa krundile (perspektiivse kergliikluse tunneli rajamiseks). Lisaks sellele moodustatakse uued tänavamaad ja üldkasutatava maa krundid ja

korrastatakse katastriüksuse piirid olemasolevate ja säilivate hoonete juures. Planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised (kõrgusega maapinnast hoone kõrgeima punktini kuni 20 m). Minimaalne vahekaugus korterelamute vahel on 15 m. Välisviimistluses tuleb kasutada väärtuslikke ehitismaterjale, kaasaegseid ning kvaliteetseid materjale, mis sobivad piirkonda. Tööstusliku ilmega materjale, nagu nt terrassandwich-paneelid on lubatud kasutada äri- ja tootmishoonete mitteesinduslikel fassaadidel. Välistatud on imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis. Hoonete fassaadid võivad aga ei pea asetsema tänava lõikes sirget joont mööda. Hoone asukoha ja orientatsiooni kavandamisel lähtuda detailplaneeringu lisaks olevast arhitektuursest visioonist. Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud, v.a ühiskondlike ehitiste krundil ja vajadusel tootmismaal. Hoonetel kasutatavad taastuvenergiüsteemid paigutada võimalikult varjatult.

Detailplaneeringuga on antud võimalus elamu- ja ärimaa kruntidele rajada maa-alune hoonestus (1 korrus). Lisaks põhihoonetele on korterelamukruntidel lubatud püstitada iga korterelamu kohta kuni 2 ehitist ehitisealuse pinnaga 0...20 m² ja kuni 5 m kõrge. Ehitusseadustikus ettenähtud korras ka väljapoole hoonestusalast (v.a kaitsehaljastuse alal), kuid sellised hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt ühine pergola, katusealune jalgrattaparkla vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuursest ja mahuliselt sidusatena põhihoonega ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Kokku kavandatakse planeeringualale 37 hoonet, millest planeeritakse kokku 26 korterelamut. Kortere lamute kvartalites on kuni 9 hoonet olenevalt kvartali suurusest. Kogu elumumaal arvestatakse kuni 700 loodava eluruumiga, koormusindeksi näitajaks jääb üldjuhul minimaalselt 200 planeeritavatest elumumaast, üldmaast ja ühiskondlike ehitiste maast arvutatuna. Planeeringu visiooni koostamisel on arvestatud 700 eluruumi ja minimaalselt 1,5 parkimiskohaga eluruumi kohta, millest üks koht korteri kohta rajatakse korterelamu krundile ning 0,5 kohta eraldi krundil asuvasse või servituudiga määratud avaliku kasutusega parklasse, mis ei pea olema vastava hoonega sama krundi piires. Kortere lamute projekteerimise käigus on vastavad lahendused võimalik täpsustada ja loovutada servituudiga kaetud parkimiskohad munitsipaalomandisse. Kokku on kogu planeeritaval alal kuni 1075 parkimiskohta eluruumide tarbeks, sh kuni 368 avalikult kasutatavat. Parkimise kavandamisel kasutatakse erinevaid lahendusi – parkimine tänavamaal, parkimine osaliselt 1. korruse mahus, parkimine poolmaa-alusel soklikorrusel. Parkimise kavandamisel on püütud maksimaalselt autovabana hoida eelkõige elamukvartalisisesed alad, kus jääb rohkem ruumi rohelusele ja puhke- ning spordiobjektidele. Tulenevalt Laagri aleviku kiirest arengust ja inimeste arvu kasvust suureneb ühtlasi ka vajadus erineva funktsiooniga pindade järele. Planeeringuala idaosa on kavandatud multifunktsionaalne äri- ja teenuste keskus kõikvõimalike teenuste, kaubanduse, meelelahutuse pakkumiseks ning vaba aja veetmise alaks, kus parkimine on lahendatud kombineeritult maapealse ja maa-aluse parkimisega ja/või parkimisega hoone katusel ja/või parkimismajas nii, et oleks tagatud jalgsi ja rattaga liiklejate ohutu ja mugav liikumine kogu kvartali piires.

Lisaks kavandatakse keskusesse erinevate hoonete vahele nn „Laagri plats“ – ala kus saaksid toimuda turud, avalikud üritused, väiksemad kontserdid jne. „Laagri plats“ ehitatakse välja koos kaasaegse väljakumööbli, väikevormide, kõnniteedega ja tehnovõrkudega planeeritavate ürituste läbiviimiseks. Platsiga vahetus naabruses on sellest põhjas olev valla kultuurikeskus koos selle juures oleva väljaehitatud avaliku ruumiga. Antud ärialade esimesel ja teisel korrusel paikneksid kauplused, kohvikud, söögikohad, meelelahutus ja teeninduseasutused sh ka ruumid kõikvõimalike avalike teenuste pakkumiseks. Lõplik lahendus luuakse keskuse täpsema kavandamise käigus. Rajatavate hoonete ülemistele korrustele on planeeritud kaasaegsed büroopinnad ja majutusfunktsioon.

Sõidukite (sh teenindava transpordi) peajuurdepääs planeeritavatele aladele on kavandatud Laagri alevikus Vae ja Hoiu tänavatelt. Selleks planeeritakse ümber ehitada Hoiu tänav ning Hoiu ja Vae ristumisele rajatakse ringristmik. Hoiu ja Vae tn ringristmik on lahendatud 4-harulise ringristmikuga. Vae tänava olemasolevalt ringristmikult lisatakse uus haru, et tagada ligipääs kvartalile. Hoiu tänavast põhjapoolsele jäävale alale on planeeritud veokite sissesõidu keeld. Sinna on lubatud siseneda prügiveokil ning päästemasinatel. Kvartalites kavandada järgmistes projekteerimise staadiumites liiklusrahustuse meetmeid. Liikluustrahustav meede tuleb kavandada enne Vae tn ringristmikku. Planeeritava ala sees on kavandatud rajada neli kvartalisest tänavat, mis teenindavad kõiki krunte. Kõik planeeritavad tänavad on kavandatud avaliku kasutusega ja kuuluvad üleandmiseks munitsipaalomandisse. Kuna tegemist on kompaktsel aleviku tiheasustusala planeeritava elamurajooniga, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Planeeringulahenduses on kajastatud autoliiklusest võimalikult palju eraldatud kergliiklusteede võrgustik.

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tuleb tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas. Detailplaneeringuga kavandatakse ühtlasi kompaktnel haljasalal koos laste mängu- ja spordiväljakuga. Detailplaneeringus on arvestuslikult iga kahe korterelamu kohta ette nähtud üks mänguväljak (kokku 13 mänguväljakut). Lisaks kavandatakse multifunktsionaalne spordiväljak ja väljõusaal ning väiksemad sportlikuks ajaveetmiseks sobivad rajatised. Mänguväljakute kavandamise üldtingimused on välja toodud detailplaneeringu seletuskirjas (punkt 3.8.1).

Detailplaneeringualal on prognoositud liikluskoormust Hoiu tänaval, Vae tänaval ja Veskitammi tänaval, milleks on tellitud liikluskorralduse analüüs. Koostatud on liiklusuuring kogu detailplaneeringualale, kus on kajastatud ülevaade tänasest ja perspektiivsest liiklussagedusest, liikluskoosseisust, koormussagedustest ja ristmikel läbilaskvusest. Vastavalt uuringutulemustele tuleb projekteerida ristmikel tüübid, sh ringristmikel diameeter jms.

Kinnistu omanik (edaspidi nimetatud arendaja) kohustub rajama oma kuludega Keldri tee äärse jalg- ja jalgrattateel planeeringualalt kuni riigiteeni 11420 Saku-Laagri. Arendaja kohustub rajama väljasõidu Veskitammi tänava ringristmikule, rajama ringristmiku Vae ja Hoiu tänava ristmikule, rajama avatud bussitaskud (<15m bussidele) koos paviljoni alustega Hoiu tänavale. Lisaks tuleb projekteerida ja välja ehitada Hoiu tänavat ja Pääsküla jõge ületav vähemalt 3,0 m laiune jalg- ja jalgrattateel koos jõesilla ning Hoiu tänava aluse tunneliga. Juhul, kui tunneli rajamisel tekivad tehnilised takistused (eelkõige sademevee ärajuhtimisega), mille tõttu tunneli realiseerimine osutub mõistliku lisakulu piires võimatuks, lepivad vald ja arendaja kokku alternatiivse ohutu jalakäijate tee ja sõiduteel ristumise lahenduse rajamises.

Seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga on arendajal vajalik välja ehitada riigiteel 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt planeeringu IV etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. Planeeringu osapoolte õigused ja kohustused seoses täiendavate liikluslahendustega väljaspool planeeringuala on reguleeritud halduslepinguga. 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 riigiteel 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul. Olemasolevale riigiteel 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ringristmikule rajada parempöörde lisarada Saku suunal Hoiu tänavale vastavalt detailplaneeringu (Detailplaneeringu joonis Lisa

9) näidatud lahendusele. Lisas 9 näidatud lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb ehitusprojektiga täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel. Vastavalt Transpordiameti nõuetele kuulub ringristmik Hoiu tn ja riigiteele mahasõidurambi ristumiskohas väljaehitamisele koos riigitee planeeringu realiseerumisega, ringristmik ei kuulu käesoleva detailplaneeringu mahtu. Ringristmikule on koostatud põhimõtteline lahendus ruumivajaduse hindamiseks, mis on antud (Detailplaneeringu joonis Lisa 10). Tegemist ei ole ehitusprojektiga vaid lisaga AS Teede Tehnokeskuse projektile nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul, mis näitab ära kuidas on võimalik lahendada Keldri 13 ja 15 ning Hoiu 14 ja 16 kinnistute ühendused rajatava eritasandilise riigiteega. Lahendust tuleb täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel.

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

IV. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale

Saue valla üldplaneeringu kohaselt <https://sauevald.ee/ehitus-transport-ja-keskkond/ehitus-ja-planeerimine/uldplaneering> 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 tiheasutusosalal 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. Kortterelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega. Saue valla arengukava 2022-2035 <https://sauevald.ee/asutus-uudised-ja-kontakt/arengukavad-eelarve-uuringud/arengukavad> alusel on linnalises piirkonnas oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade 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.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt 17. juulil 2023. aastal sõlmitud halduslepingus (nr 12-2.14/9/2023) põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload 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 detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna 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 kohustus

omal kulul projekteerida ning välja ehitada kõik detailplaneeringu toimimiseks vajalikud detailplaneeringus nimetatud avaliku ruum ja planeeringukohased või planeeringuala vahetult teenindavad teed ning tehnovõrgud ja - rajatised, sh juurdepääsuteed (k.a valla omandis olevad teed, mis vajavad laiendamist või ümber ehitamist) koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid ja tuletõrjeveelahenduse ning vajadusel gaasitrassid (kuna Arendajal on kaugkütte välja ehitamise kohustus, siis gaasitrasse ei pea ehitama) lähima olemasoleva liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanalisatsiooni ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama detailplaneeringu toimimiseks vajalikus mahus, arvestades Laagri keskusala terviklikkust, detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi ning võõrandama detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud tasuta vallale. Üldpõhimõttena on lepitud kokku, et ehitamisele kuuluva vastava detailplaneeringu etapi hoonetele ei väljastata ehituslube enne, kui on väljastatud ehitusluba vastava detailplaneeringu konkreetset etappi teenindavale üldisele taristule tervikuna, sh planeeringuala välised kokku lepitud kohustused (kontaktteede võrgustik, vee- ja kanalisatsiooni võrkude liitumispunktid kinnistu piiril jne). Vastavalt ka kasutuslube hoonetele ei väljastata enne, kui on väljastatud kasutusluba vastava detailplaneeringu etapi taristule. Siseteed ja võrgud ehitatakse välja koos hoonestusega, kusjuures hoonele ei väljastata kasutusluba enne, kui vastava hoone asjakohane teenindav taristu on saanud kasutusloa. Seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga on vajalik ehitada välja riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt planeeringu IV. Etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. lisarada ei ole vajalik juhul, kui detailplaneeringu IV. etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks on realiseerunud AS Teede Tehnokeskuse projektis nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul. Vastavalt Transpordiameti nõuetele kuulub väljaehitamisele ringristmik Hoiu tn ja riigiteele mahasõidurambi ristumiskohas, mis ei kuulu käesoleva detailplaneeringu mahtu. Ringristmikule on koostatud põhimõtteline lahendus ruumivajaduse hindamiseks, mis on antud (detailplaneeringu Lisas 10.) Tegemist ei ole ehitusprojektiga. Lahendust tuleb täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasuta 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.

VI. Planeeringu elluviimine

Detailplaneering kavandatakse realiseerida etapiviisiliselt (kokku 7 etappi) vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele, arendusala ja taristu väljaehitamise etapilisuse skeemile ja sõlmitud halduslepingu põhimõtetel. Arenduse väljaehitamise ajakava on ca 10 aastat.

VII. Toimunud menetlused, sisu ja põhjendused

Saue Vallavalitsusele esitas Laagri Kinnisvara OÜ taotluse 21.04.2020 koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu algatamiseks Laagri alevikus asuvate Hoiu tn 1, 1a, 1b, 3, 5, 5b, 8a, 8b, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 12a, 14, 16, 18, Vae tn 2, 2a, 2b, 2c, 3, 3a, 3b, 3c, 4a, 5, 5a, L5, 6a, Keldri tn 1, 8, 5 ja Kuuse põik 40, Veskitammi tn 4 ja 8 kinnistutel, põhieesmärgiga korterelamute ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamiseks.

Saue Vallavalitsus algatas 16.12.2020 korraldusega nr 1295 Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu algatamisest teavitas Saue Vallavalitsus kirjalikult Laagri aleviku keskusala naaberkiinnistute omanikke ning asutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Detailplaneeringu algatamisest ilmusid vastavasisulised teated ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt oli alustatud juba Laagri keskuse ala terviklikku planeerimist. Koostatud oli esialgne Laagri keskusala funktsionaalse tzoneerimise eskiis, mida tutvustati ka Laagri alevikus toimunud üldplaneeringu eelnõu avalikul arutelul.

Saue Vallavalitsus võttis 02.08.2023. aasta korraldusega nr 729 vastu ja suunas avalikustamisele Laagri aleviku keskusala 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 Laagri aleviku keskusala naaberkiinnistute 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 ajal esitati 3 arvamuskirja. Üks arvamuskiri laekus peale detailplaneeringu avaliku väljapaneku lõppu. Saue Vallavalitsus vastas esitatud arvamuskirjadele ning korraldas detailplaneeringu avaliku arutelu ja detailplaneeringu lahendust tutvustava avalik arutelu 25. septembril 2023. aastal algusega kell 17.00 Laagri kultuurikeskuses, Veskitammi 8. Detailplaneeringu koostamise korraldaja tutvustas avalikul arutelul detailplaneeringu lahendust, andis ülevaate menetluse seisust, tutvustas avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja valla seisukohti ning põhjendas detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi. Samuti vastas muudele detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele. Arvamust avaldanud isikud kutsuti avalikule arutelule. Arutelu tulemusena jäi lahenduseta 2 avalikul väljapanekul esitatud arvamust.

Saue Vallavalitsus esitas 11.12.2023 kirjaga nr 5-1/1/2021-50 Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 alusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste lahendamiseks ja heakskiidu saamiseks.

PlanS § 138 lõike 4 kohaselt on regionaalministri või tema volitatud ametniku pädevuses planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine arvamuste kohta, kui neid planeeringu koostamisel ei arvestatud.

Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 14.02.2024 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamise, kus arvamusi esitanud isikud ei osalenud.

Üks arvamust avaldanud isik teavitas ministeeriumi 04.02.2024, et tema ärakuulamisel ei osale, kuid jääb oma esitatud arvamuse juurde. Esitatud arvamus puudutab Laagri aleviku keskusala detailplaneeringu mõju Laagri aleviku liiklusele. Teised arvamusi esitanud isikud ministeeriumit ei teavitanud ning seega käsitles Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ka nende esitatud arvamusi lahendamata jäänud arvamustena. Arvamuste kohta, mille osas kohalik omavalitsus ja arvamusi esitanud isikud kokkuleppele ei jõudnud, andis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma kirjaliku seisukoha vastavalt PlanS § 138 lõikele 5.

Arvamuste esitajad ja põhjendused ning nende arvestamine ja mitte arvestamine

Esitatud arvamus kirjalikult avalikul väljapanekul

Arvamuse esitasid detailplaneeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, kus märkisid oma 07.09.2023 kirjas: *Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga on endisele Porvali 29 kinnistule ette nähtud korruselamu ehitamine. Sellega muudab vald põhimõtteliselt oma seisukohta maa kasutusviisi osas ning põhjendused, miks meile jäeti osa maad omandireformi käigus tagastamata, osutuvad valelikeks. Asjaolud olid sellised: Omandasime Porvali 29 maade nõudeõiguse 25.08.2006. Meile tagastati Porvali 1 maaüksus ja hiljem ka Porvali 2 maaüksus. Osaliselt, ca 1500 m2 jäeti tagastamata ja erastati AS Sagrole põhjendusega, et seda on vaja tiigi hooldamiseks. See osa on Hoiu 5 kinnistu osa. Nüüd kui detailplaneeringuga on Porvali 29 kinnistule ette nähtud korruselamu ehitamine, tekib olukord, kus meilt on pettuse teel ära võetud 1500 m2 korruselamumaad! Palun detailplaneeringu realiseerimise käigus ette näha selle maa kompenseerimine. Porvali detailplaneeringu raames kohustusime välja ehitama tee. Nüüd on uus detailplaneering ja palume selle käigus teega kaasnevate kruntide omanikel tasuda pindalale proportsionaalselt teehitustasu.*

Vallavalitsus vastas 12.09.2023 nr 5-1/19/2022-18 kirjas, et omaaegne omandireform ja antud detailplaneeringu menetlus on eraldiseisvad menetlused. Omandireform viidi läbi omandireformi seaduse alusel, detailplaneeringut menetletakse aga lähtudes planeerimisseadusest ja Saue valla üldplaneeringu alusel. Üldplaneeringus ei ole piiranguid tiigiga piirneva maa kasutamiseks. Tiigil puudub ehituskeeluvöönd, seega on lubatud ja võimalik erinevate ehitiste kavandamine ning puudub alus küsida proportsionaalselt tee ehituse tasu. Saue Vallavalitsus lisas, et kui arvamuse esitaja soovib tutvuda õigusvastaselt võõrandatud maa toimikuga, on neil võimalus pöörduda Maa-ameti katastriarhiivi poole.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et maareformi kohta esitatud arvamust ei ole võimalik antud detailplaneeringu menetluses arvesse võtta. Ministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on maareform Provali kinnistu osas läbiviidud, piiride kulgemine kokkulepitud ja maa osas isikutele kompensatsioon määratud. Porvali detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku tee osas kompensatsiooni määramist puudutava arvamuse osas selgitame, et vastavalt Saue Vallavalitsuse antud selgitustele on Provali detailplaneeringu realiseerimiseks juurdepääsude osas sõlmitud haldusleping ning arvamuse esitajatele kuuluv ja seega hetkel veel eraomandis oleva Päikese tänav L2 teemaa kinnistul asuv tee on ennekõike vajalik Porvali detailplaneeringu ala teenindamiseks. Võttes arvesse, et käesoleva detailplaneeringu liikluslahendus ei ole kavandatud läbi eraomandis olevate teede ning juurdepääsuservituutide vajadust ei ole seatud, nõustub ministeerium Saue Vallavalitsuse seisukohaga selles, et antud juhul puudub alus kompensatsiooni määramiseks.

Esitatud arvamus peale detailplaneeringu avalikustamise lõppemist 21.09.2023.

Arvamuse esitaja märkis oma kirjas: *Laagri on pikalt olnud kõigile teada kui suurlinnakärast eemal, vaikne ja roheline alevik. Kuigi viimasel kümnel aastal on siin elanike arv vähemalt mitmekordistunud, on tegemist siiski endiselt elusõbraliku asumiga. Seoses Laagri aleviku keskusala detailplaneeringuga (vastu võetud 02.08.2023.a. korraldus nr. 729) on 5-korruseliste*

kortermajade ehitusega saamas Laagrist elukeskkond, mis erineb suuresti sellest, mille pärast paljud tänased elanikud kunagi Laagri oma elukohaks valisid. Viimased 5-korruselised kortermajad on Laagrisse ehitatud enne Eesti Vabariigi taasiseseisvumist. Kõigile meie pere Laagris elavatele sõpradele-tuttavatele ja lähinaabritele on jäänud mõistetamatuks planeeringu kontseptsiooni see osa, milles valla täitevvõim soovib lubada 5-korruseliste kortermajade ehitust Laagri aleviku keskusalale. Vae tänava uusarendused on alevikuruumi igati sobituvad 2- ja 3-korruselised korterelamud ja nendest kõrgemate ehitamist ei saa teistmoodi nimetada kui Nõukogude ajastu arhitektuuri -ja ehituspärandi jätkamist. Lisaks elukeskkonna muutusele, alevikku sobimatute kõrgete hoonete ehitamisele, toob uus planeering sellisel kujul kaasa tohutu elanike arvu tõusu: ca 700 korterit, minimaalselt 1500-2000 elanikku, mis tähendab ka kõigi teenuste vajaduse hüppelist kasvu.

Ühes viimastest Saue vallalehe väljaannetest saime teada, et uude Laagri kooli esimesse klassi läks sellel aastal üheksa klassi jagu esimese klassi õpilasi, mis on justkui rõõmustav uudis. Tõenäoliselt läheb sama palju lapsi esimesse klassi ka järgmisel, ülejärgmisel jne. aastal. Ja kui see tõesti nii on, siis kuidas on 5-6 aasta pärast võimalik kõik lapsed olemasolevatesse koolimajadesse ära mahutada. Siit tekib tahtmatult küsimus, kas elanikkonna sellise kasvu kohta jagub ka võrdväärset lasteaia-, koolikohti ning huvialaringe lastele? Kokku planeeritakse 26 korterelamut, 700 korteriga, krundile on planeeritud kooli või lasteaia ehitus. Detailplaneeringu selgituses on ära toodud vaid võimalus, mitte kohustus, ainult 1 kooli või ainult 1 lasteaia ehitamiseks, mis ilmselgelt ei taga juba praegustele elanikele piisavalt lasteaia- ega koolikohti. Ette on näha suuri muutusi esmatasandi arstiabi töökorralduses. Laagri Tervisekeskuses töötab hetkel kümnekond perearsti, selline elanike arvu kasv tähendab veelgi suuremat tervisekeskust ja lisavajadust perearstide kaasamiseks.

Eriti murelikuks teeb Laagri elanikke aga drastiliselt suurenev liikluskoormus. Detailplaneeringu selgituses on kirjeldatud, et kontaktvööndis kujuneb välja tihe tänavavõrk. Tihe tänavavõrk läbib ka eramajade ja juba valminud korterelamute piirkondi. Keskusalale on planeeritud 1075 parkimiskohta autodele (700 korterit, 1,5 parkimiskohta korteri kohta). See kõik tähendab, et tiheda tänavavõrgu ja eramajadega piirnevale alale planeeritakse igapäevaselt vähemalt 1000 (!!!) autot lisaks. Hoiu tänavale on planeeritud veel kuni 90 korterit, ehk taas 150 (!!!) autot. Täiesti arusaamatu, kuidas on võimalik, et vallavalitsus ei ole detailplaneeringus arvesse võtnud aleviku keskkonnale äärmiselt vaenulikke ja keskkonnahoiu eesmärkidele vastanduvaid arenguid? Kuna valdav enamus uusarenduse elanikke jääb tööle käima väljaspoole Laagrit, siis ilmselgelt ei ole autod kasutamiseks aleviku keskusalal, vaid äripäevadel eelkõige sõitmiseks Tallinna suunal ja tagasi. Selline sõiduvahendite arvu hüppeline kasv suurendab liikluskoormust ka kõigil ümberkaudsetel keskusega ühenduses olevatel tänavatel. Riigi majanduse hetke-ja tulevikuperspektiivi arvestades on täiesti ebaselged liikluskorralduse tulevikuväljavaated elamuhoonestuse valmimise ajaks, tegemist ei ole kindlasti teedehituse prioriteetsete arendusprojektiga. Lisaks rahastusele puuduvad igasugused juriidilised kokkulepped alevikust väljaviivate liikluslahenduste elluviimiseks. Parimaks liiklusrahustuse meetmeks on ikkagi üldise autokoormuse piiramine, ehk praeguses kontekstis Laagri aleviku elanike arvu säilitamine mõistlikes piirides. Saue valla rahvaesinduse ülesanne on hoolida eelkõige nendest inimestest, kelle tugi maksumaksjatena Laagri aleviku elukorraldusse on juba täna märkimisväärne, ja mitte lähtuma kasvavast elanikkonnast kui ainsast finantsvõimekuse suurenemise võimalusest. Samuti ei tohi vallavalitsus lähtuda tõsiasjast, et madalama korruste arvuga kortermajade või hoopis ridaelamute rajamine mõjutab arendaja kasumit. Ilmselge, et Laagri keskus vajab kaasajastamist ja piirkond detailplaneeringut, kuid see ei tohiks päädida kõrgete korrusmajadega, mis viib tasakaalust välja keskkonna, milles ollakse harjutud elama ja suurendab mõistmatult elanike arvu ilma, et oleks tagatud vajalikud teenused, ning tõstab rohepöörde ajastul Laagri aleviku liikluskoormuse talumatuks.

Arvamuse esitajale edastas vallavalitsus vastuskirja koos vallapoosete seisukohtade ja põhjendustega 25.10.2023 kiri nr 5-1/1/2021-47. Arvamuse esitaja osales detailplaneeringu avalikul arutelul. Vallale vastuskirja arvamuse esitaja poolt ei ole edastatud.

Vallavalitsus selgitas oma kirjas: Saue valla territooriumil reguleerib maakasutust ja ehitustegevust Saue valla üldplaneering ning üldplaneering määratleb valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevatiks aastateks ning Laagri aleviku keskusala maa-ala määrati juhtotstarbega keskuse ala maaks. Eelmises (kehtestatud 2012.a.) üldplaneeringus oli planeeringuala (põhiliselt Laagri keskusala detailplaneeringuala piires) maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmis- ja ärimaa. Maakasutuse juhtotstarbe määramisel oli tookord aluseks võetud olemasolev maakasutus, kuna maa-alal paiknesid AS Sagrole kuuluvad kasvuhooned koos tootmishoonetega. AS Sagro lõpetas oma vastavasisulise äritegevuse ning maa-alal suurusega ca 21 ha paiknenud hooned (ka kasvuhooned) on osaliselt lammutatud ja osaliselt lähevad lammutamisele. Kuna tegemist on Laagri aleviku keskuses asuva alaga, siis Saue vald soovis kavandada ala maakasutuse keskusele sobivaks ja vääriliseks ning seetõttu asendas tootmismaa juhtotstarbe keskuse maa juhtotstarbega.

Laagri aleviku keskusala detailplaneeringu algatamisel kaaluti, kas kavandada näiteks 3-4 korruselised korterelamud ja suurema elamute aluse pinna tõttu jääb avalikku ruumi vähem, või kavandada 5-korruselised korterelamud ning avalikku ruumi jääb rohkem. Vald otsustas viimase variandi kasuks, kus oleks avalikku ruumi rohkem. Üldplaneeringus on lubatud kuni 5 korrust, arhitektuurselt oleme soovitanud viimast korrust lahendada tagasiastega. See on teadlik valik, et hoonete ümber oleks rohkem avalikku ruumi. Hoone kõrgus pole iseenesest probleem, kuna asustustiheduse paneb paika korterite lubatud arv pindala kohta. Antud asukoht on Laagri aleviku keskuse ala ja üldplaneeringus määratud asustustihedus on seetõttu põhjendatud. Eelistatud arendustegevus sellel alal on suunatud mitmekesise elukeskkonna arendamisele ning kombineeritud sihtotstarvete rakendamisele eelkõige elukondliku ja ärilise kinnisvara suunas. Keskuse maa juhtotstarbe määramine võimaldab paindlikult kavandada keskuse alale sobivaid funktsioone, nagu äri, teenindus, elamine, meelelahutus jne. Enne keskusala detailplaneeringu algatamist koostati esialgne Laagri keskusala funktsionaalse tsooneerimise eskiis, mida tutvustati ka Laagri alevikus toimunud üldplaneeringu eelnõu avalikul arutelul. Lisaks on detailplaneeringu koostamisel arvestatud Saue valla arengukavaga, kus alajaotuses „Saue valla peamised arengueeldused ja väljakutsed“ on märgitud, et Saue vallaruumilise planeeringu eesmärgid, planeerimise üldpõhimõtteid ja eelistatud praktikaid kajastatakse valla üldplaneeringus ja selle seletuskirjas. Planeerimisel lähtutakse terviklikest lahendustest, näiteks uuselamurajoone planeeritakse koos avaliku infrastruktuuri, mänguväljakute ja muu sinna juurde kuuluvaga. Uute arenduspiirkondade puhul arvestatakse, et avalik ruum, teed, tänavavalgustus ning haljasalad lähevad valla omandisse ning vald võtab üle nende hoolduskohustuse. Saue valla arengukavas 2022-2035 on märgitud, et linnalises piirkonnas on oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade 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.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et elamurajooni planeerimisel tuleb tagada tulevastele elanikele lasteaia- ja koolikohad. Planeeringus on kavandatud ca 2.0 ha suurusele krundile ühiskondlik hoone (kool) ja vajadusel saab kavandada kooli juurde ka lasteaia. Keskusala planeeringu kõrval asuval kinnistul (Laagri alevik, Koru kinnistu), mis piirneb Pääsküla jõega ja kus detailplaneering on algatamisel, kavandatakse samuti eraldi krunt

lasteaia püstitamiseks. Laagri aleviku keskusal planeeringuga arendatakse lisaks korterelamutele välja ka ärikvartal (planeeringuala kirdeosas). Ärialale kavandatakse kauplused, kohvikud, söögikohad, meelelahutus- ja teeninduseasutused, sh vajadusel ka ruumid kõikvõimalike avalike teenuste pakkumiseks, näiteks ruumid perearstikeskusele.

Üldplaneeringus on keskuse maa juhtotstarve ning sellest tulenev korterelamute ehitamise võimalus ette nähtud kuni 1 km raadiuses raudteepeatustest. Eesmärgiks on lisanduvate elanike Laagrist väljuv liikumisvajadus (sh kaugemal töökäimine) lahendada ühistranspordi, eelkõige keskkonnasõbraliku ja energiaefektiivse elektrirongiliikluse baasil. Rongipeatusesse saab mugavalt liikuda nii jalgsi kui jalgrattaga. Detailplaneeringus on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mille peateed kulgevad lõunapõhjasuunaliselt Pääsküla jõest Urda rongipeatuseni ning ida-läänesuunaliselt Juuliku-Tabasalu maanteest läbi Keldri tänava kuni planeeritava ärialani. Kergteede võrgustik annab elanikele võimaluse teostada igapäevased liikumised elukohtadest kooli-lasteaeda, era- ja avalike teenuste pakkumiskohtadesse ning rongi- ja bussipeatustesse eelkõige jalgsi, millele vajadusel saab lisada ka jalgratta. Detailplaneeringus on ette nähtud kaks jalgratta parkimiskohta korteri kohta. Ühistransport ja kergliiklusteed ongi mõeldud autokasutuse vähendamiseks. Paratamatult säiluv autokasutus jaguneb Laagri alevikust väljuva kolme suuna vahel (Veskitammi tn, Instituudi tee/Sae tn, Hoiu tn/Juuliku-Tabasalu maantee). Planeeringu koostamise käigus on modelleeritud perspektiivseid liiklussagedusi, olemasolev peatavate võrgustik võimaldab neid teenindada. Liikluskorralduse parandamiseks ja ohutuse suurendamiseks on planeeringus ette nähtud ümber ehitada Hoiu tänav (sh kergliiklejatele ehitatakse tunnel) ning Hoiu ja Vae tn ristumisele rajada ringristmik. Koostöös Transpordiametiga on ette nähtud rajada Hoiu tn ja Juuliku-Tabasalu maantee ringristmikule täiendav parempöörderada (juhul, kui planeeringu elluviimise jooksul ei raja riik sellele ristmikule eritasandilist liiklussõlme). Saue Vallavalitsuse ja Laagri aleviku keskusal arendajaga on sõlmitud kirjalikud kokkulepped, mille puhul Detailplaneering viiakse ellu vastavalt 17. juulil 2023. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/9/2023) põhimõtetel.

Esitatud arvamus kirjalikult avalikul väljapanekul esitatud 29.08.2023. Arvamuse esitaja on detailplaneeringutega külgnevate 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 ja tehnovõrkude lahendust. Arvamuse esitaja edastas vallale kirja, et nõustub detailplaneeringu kehtestamisega 31.10.2023 kiri nr 5-1/19/2022-24.

Arvamuse esitatud kirjalikult avalikul väljapanekul 31.08.2023. Esitatud arvamus puudutab Laagri aleviku keskusal detailplaneeringu mõju Laagri aleviku liiklusele. Arvamuse esitaja märkis oma kirjas: *vaadates läbi Laagri aleviku keskusal detailplaneeringu tekkisid küsimused pärast liiklusuuringutega tutvumist. Koostatud 2020nda aasta liiklusuuringus prognoositakse Laagrisse liikluskoormuse kasvu aastal 2020-2040 umbes 40%. Sama prognoos tehakse ka aastal 2023 avaldatud liiklusuuringus. Küsimus vallale, kas vallal on plaan või kavatsus sedavõrd suure liikluskoormuse kasvu vastu midagi ette võtta, et tänaste elanike liikumisvõimalused ning ohutus Laagri alevikus liigeldes ei halveneks?*

2020nda aasta liiklusuuringus on leheküljel 13 välja toodud modelleeritud keskmised liiklussagedused. Laagri lasteaia piirneva Sae tänava andmetes on näha, et 2020. aastal oli keskmiseks sageduseks 2228 autot ööpäevas. Leheküljel 22 on näha, et aastaks 2040 prognoositakse keskmiseks sageduseks 3119 autot ööpäevas, mis on umbes 40%line kasv. Aastal 2023 tehtud Saue valla teede liiklusloendus näitas, et juba praegu liigub Sae tänaval 2535 autot ööpäevas. See on juba tänaseks 15% kasv võrreldes 2020. aastaga.

Sae valla teede liiklusloendus <https://saevald.ee/asutus-uudised-ja-kontakt/arengukavad-eelarve-uuringud/uuringud> näitab, et Sae tänaval järgib ainult 7% sõidukitest kehtestatud piirkiirust 30km/h. Tõsiasi, et kiirus tapab on absoluutselt selge ning on kahetsusväärne, et isegi tänasel päeval selline liiklusolukord lasteaias asutuse lähistel tolereeritud on. Tuletas siinkohal ka meelde, et lasteaias käivad 3-7 aastased lapsed, kes ei suuda oma nooruse tõttu liiklusest tulenevaid ohte tajuda.

Sae valla arengukavas <https://saevald.ee/asutus-uudised-ja-kontakt/arengukavad-eelarve-uuringud/uuringud> on kirjas leheküljel 47: "Elanikele ja ettevõtetele on tagatud hea ligipääs maanteede põhivõrgule ning kõigile liiklejatele turvalisus ja turvatunne liikumisel avalikus ruumis". Leheküljel 48 on välja toodud ühe tegevusena "Nõrgemate liiklejagruppide ohutuse tagamiseks liikluse rahustamise meetmete rakendamine tiheasustusega elamualadel." Kuidas vald tagab suureneva liiklussageduse tingimustes kergliiklejate ohutuse Laagri lasteaias ja Sae tänava piirkonnas kui juba täna on see piirkond hommikuste ja õhtuste tipptundide ajal liiklussageduse kui ka sõidukite kiiruste tõttu ebamugav ja ohtlik nõrgematele liikleja gruppidele? Seda kõike hoolimata juba rakendatud liikluse rahustamise meetmetest.

Vallavalitsuse seisukohad ja põhjendused, mille kohta edastati ka vastuskiri arvamuse esitajale: Üldplaneeringus on keskuse maa juhtotstarve ning sellest tulenev korterelamute ehitamise võimalus ette nähtud kuni 1 km raadiuses raudteepeatustest. Eesmärgiks on lisanduvate elanike Laagrist väljuv liikumisvajadus (sh kaugemal töökäimine) lahendada ühistranspordi, eelkõige keskkonnasõbraliku ja energiaefektiivse elektrirongiliikluse baasil. Rongipeatusesse saab mugavalt liikuda nii jalgsi kui jalgrattaga. Detailplaneeringus on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mille peateed kulgevad lõuna-põhjasuunaliselt Pääsküla jõest Urda rongipeatuseni ning ida-läänesuunaliselt Juuliku-Tabasalu maanteest läbi Keldri tänava kuni planeeritava ärialani. Kergteede võrgustik annab elanikele võimaluse teostada igapäevased liikumised elukohtadest kooli-lasteaeda, era- ja avalikke teenuseid pakkuvatesse kohtadesse ning rongi- ja bussipeatusesse eelkõige jalgsi, millele vajadusel saab lisada ka jalgratta. Detailplaneeringus on ette nähtud kaks jalgratta parkimiskohta korteri kohta. Ühistransport ja kergliiklusteed ongi mõeldud autokasutuse vähendamiseks. Paratamatult säiluv autokasutus jaguneb Laagri alevikust väljuva kolme suuna vahel (Veskitammi tn, Instituudi tee/Sae tn, Hoiu tn/Juuliku-Tabasalu maantee). Planeeringu koostamise käigus on modelleeritud perspektiivseid liiklussagedusi, olemasolev peatänavate võrgustik võimaldab neid ka edaspidi teenindada. Liikluskorralduse parandamiseks ja ohutuse suurendamiseks on planeeringus ette nähtud ümber ehitada planeeringuala sees paiknev Hoiu tänav (sh kergliiklejatele ehitatakse tunnel) ning Hoiu ja Vae tn ristumisele rajada ringristmik. Koostöös Transpordiametiga on ette nähtud rajada Hoiu tn ja Juuliku-Tabasalu maantee ringristmikule täiendav parempöörderada (juhul, kui planeeringu elluviimise jooksul ei raja riik sellele ristmikule eritasandilist liiklussõlme).

Detailplaneeringu koostamise käigus teostatud liiklusuuringus, (mis on detailplaneeringu lisa) on uuritud prognoositavat tipptunni liiklussagedust (autot tunnis) ja aasta keskmist ööpäevast liiklussagedust (autot ööpäevas). Valla teede viimases loenduses on näidatud nädala keskmine liiklussagedus, mis on veidi erinev näitaja, kui aasta keskmisega võrrelda. Aasta lõikes liiklus kõigub, suvisel ajal natuke tõuseb. Laagri aleviku elanike arvu kasvu prognoos näeb ette liikluse kasvu kuni 40% (aastaks 2040) ning selle sisse on arvestatud ka Hoiu tn 3c ja Laagri aleviku keskusalala planeeringud. Liiklus jaotub kolmele põhilisele väljapääsule Laagri keskusest. Sõidukite peajuurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Laagri alevikus Vae ja Hoiu tänavatelt, mis suundub Juuliku-Tabasalu tee, Veskitammi tänavalt põhja suunas Instituudi tee ja Sae tänavale ning ida suunas Pärnu maanteele. Tegemist on Laagri aleviku olemasoleva peatänavate võrgustikuga ning nagu eelpool mainitud, võimaldab võrgustik teenindada ka detailplaneeringu tulemusena lisanduvat elanikkonda. Mis puudutab

konkreetselt Sae tänavat ja Möldre teed, siis Möldre ja Veski kvartalite detailplaneeringus (kehtestatud 1997, vt joonist kirja Lisa 2) on Sae tänav/Möldre tee kavandatud läbivaks tänavaks kogu piirkonnale ning tänav täidab kohaliku jaotustänavana rolli ka tulevikus. Liiklusjaotus on näidatud põhiliselt keskusest kolmes suunas, st põhiliselt kolm väljapääsu Laagri keskusest. Sõidukite peajuurdepääs planeeritavatele aladele on kavandatud Laagri alevikus Vae ja Hoiu tänavatelt, mis suundub Juuliku -Tabasalu teele, Veskitammi tänavalt põhjasuunas Sae tänavale ja idasuunas Pärnu maanteele. Põhiline sihtkoht on ikkagi Tallinn.

Antud detailplaneeringu raames vald detailplaneeringualast eemale jäävate tänavate konkreetset liikluskorraldust (liiklustingimusi, sh liikluskiirust ning liiklust rahustavaid meetmeid) ei täpsusta, kuid vald tegeleb selliste küsimustega eraldiseisvalt detailplaneeringust sõltumata. Mis puudutab Sae tänavat, siis vald tellib pädevalt eksperdilt Sae tn liikluskeskkonna analüüsi/eksperthinnangu ning sõltuvalt selle tulemustest kavandab vald rakendada asjakohaseid meetmeid. Meetmete kavandamisel arvestame juba ette ka perspektiivis detailplaneeringu tulemusel lisanduvate elanike ning potentsiaalse liikluse suurenemisega. Eesmärgiks on tagada kõne all oleval tänavalõigul maksimaalselt mugavad ja ohutud liikumisvõimalused kõigile liiklejagruppidele (jalakäijad, kergliiklusvahendid, ühistransport, autod), samuti tagada ohutus nii korter- kui väikeelamute hoovidest väljasõitudel. Tegevused viiakse ellu võimalikult kiiresti, eeldatavasti järgmisel suvel, kui on kavas Sae tn asfaltkatte uuendamine.

Lisaks, Laagri aleviku keskusalala detailplaneering asub Laagri keskuses üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, mistõttu tuleb kõigil arvestada elukeskkonna muutumise võimalikkusega. Tiheasustusalale ehitamisel on tavapärane, et omavahel ristuvad erinevate kinnistute omanike õigused ja huvid. Elanikel tuleb taluda hoonete ehitamist, mis on lubatud üldplaneeringuga ja on ka muidu õiguspärased. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega ja tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga ning sellest tulenevalt ka tihedama liiklusega. Kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, aga paratamatult ei pruugi alati olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega.

Saue Vallavalitsus juhis oma kirjas tähelepanu, et vastavalt planeerimisseaduse § 136 lõikele 5 võib avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust esitanud isik loobuda oma arvamusest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Arvamuse esitaja edastas vallale vastuskirja 06.11.2023 nr 5-1/1/2021-49, milles märkis: *Ma ei nõustunud valla seisukohtadega ja detailplaneeringu kehtestamisega. Arvamuse esitaja hinnangul ei ole analüüsitud korterelamute tõttu suureneva autoliikluse mõjusid jalakäijatele ja kergliiklejatele, kes liiguvad või elavad väljaspool detailplaneeringu ala. Läbi on viidud liiklusuuring, mis näitab, et liikluskoormuse kasv Laagri aleviku peamistel tänavatel saab olema umbes 40%. Kahjuks ei leia materjalidest analüüsi selle kohta, milliseid mõjusid (näiteks müra ja ohtlikumad tänavad) lisanduv autoliiklus autoga mitte liikuvatele inimestele kaasa toob ja kuidas neid mõjusid saaks vähendada. Küll aga on näha, et autoga liiklejatele mõeldes nõutakse lisa mahapöörde raja ehitamist. 800 uue korteri lisandumine Laagrisse avaldab praegu 6000 elanikuga alevikule suurt mõju väga erinevates valdkondades alates lasteaia kohtadest kuni erinevate tugiteenusteni. Näen, et lasteaedade teemat on detailplaneeringu materjalides kajastatud. Samuti peaks analüüsima ka erinevaid mõjusid jalakäijatele ja kergliiklejatele, kes liiguvad mööda Laagri aleviku teid. Laagri alevikus liigub hommikusel tipptunnil ja tegelikult kogu päeva vältel väga palju lapsi iseseisvalt oma kodukoha ja kooli vahel kas jalgsi või kergliikuritega. On oluline, et arvestatakse ka kõige haavatavamate liiklejatega, kelle jaoks*

põhiline oht peitub ristumistel autoteega. Mida rohkem autosid teel liigub, seda suurem oht kokkupõrkeks. Seos detailplaneeringuga on ilmselge. Mida rohkem kortereid, seda enam autoliiklust Laagri alevikku tekib. Esitaja hinnangul peaks lisaks tellima liiklusohutusauditi koos müra-analüüsiga Laagri aleviku enim mõjutatud teede kohta. Selgitan ka lähemalt, miks ma enda esitatud küsimustele saadud vastustega rahul ei ole. Esitasin detailplaneeringuga seoses kaks kirjalikku küsimust ja ühe suulise lisaküsimuse avalikul arutelul, mis kõik olid seotud sellega, et korterite valmimisel kasvab oluliselt kogu aleviku liiklustihedus. Valla poolt küsimustele antud vastused võtan subjektiivselt kokku järgnevalt. Esiteks väidetakse, et antud planeeringu käigus ei ole vaja tegeleda väljapoole planeeringu ala jäävate liikluskorralduslike küsimustega. Teiseks väidetakse, et Laagris olemasolev tänavatevõrk on sobiv teenindama 40% rohkem autosid. Minu hinnangul vald ei võta tõsiselt suurenevast autoliiklusest tekkivaid negatiivseid mõjusid ning selle asemel argumenteerib üksikute näidete abil, et jalakäijate ja kergliiklejate ohutus on tagatud või et teemaga tegeletakse kunagi hiljem ja eraldi. Näiteks tunneli ehitamine Hoiu tänava alla omab lokaalset mõju. Lisaks mainitakse, et uute korterelamute elanikel on lähedal rongipeatus ja inimesed võiksid kasutada liikumiseks rohkem rongi, mis vähendaks autode hulka alevikus. See väide on oletuslik kuna pole analüüsi, mis näitab, palju neist inimestest hakkab rongiga liikuma ja kas rong sõidab sinna kuhu neil parasjagu minna vaja on. Täna on kasutada ainult analüüs, mis näitab, et autode arv kasvab aastaks 2040 umbes 40%. Lisaks väidab abivallavanem vastuses järgmist: "Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega ja tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga ning sellest tulenevalt ka tihedama liiklusega." Antud väitega olen põhimõtteliselt nõus ent see ei tähenda, et vald võiks ignoreerida kohalike elanike muret, mis tuleneb suurenevast mürast ja suurenevast liiklusõnnetuste juhtumise tõenäosusest. On olemas võimalusi ka suureneva autoliikluse tingimustes parandada liiklusohutust ja vähendada liikluse müra. Kahjuks avalikul arutelul kuulsin suuliselt öeldud viiteid sellele, et minu poolt küsimuses näitena toodud tänaval võiks kiiruspiiranguid tõsta. Antud mõttekäigu loogika jääb mulle arusaamatuks kuna sellise muudatuse tulemusel tõuseks liikluse müra ja väheneks ohutus, mis otseselt halvendab kohalike elanike elukvaliteeti. Kirja lõpuks panen kaasa mõned mõtted

Transpordiametilt, kes on avaldanud mitmeid uudisartikleid sellest, kuidas muuta linnad turvalisemaks.

1. "Teedeinseneri haridusega Liikuvusagentuuri ekspert Marek Rannala sõnul saab linnaliikluse muuta tunduvalt turvalisemaks ja kõigile liiklejatele mõnusamaks õigete linnakeskkonna disainimeetoditega ning ka piirkiiruse vähendamisega." ¹

2. "Eestis on kõige suurem läbilaskevõime mõõdetud just kiirusel 30 ning see on ekspertide ringile üldteada, et kiiruse vähenedes vähenevad pikivahed (iga auto võtab vähem ruumi) ja paraneb liikumise sujuvus." ¹

3. "Eesti linnade senine transpordipoliitika on aga olnud autokeskne selles mõttes, et iga hinna eest on üritatud tagada maksimaalset läbilaskvust ja kiirust, seda tegelikkuses kõigi teiste liikumisviiside ja elukeskkonna kvaliteedi arvelt. Praktikas on see toonud kaasa autokasutuse, ummikute ja kõigi teiste negatiivsete mõjude kasvu." ¹

4. "Teine pool on müra. On teada, et kuskil 30 km/h juures ületab rehvimüra mootorimüra ehk sinnamaani saame tegelikult müratasemeid kontrollida," rääkis ta. „Kui kiirendame pidevalt 50 km/h-ni ja sealt tagasi, siis on teada, mis toimub heitgaasidega. Saasteallikas on ka rehvi- ja piduriklotside tolmu.“²

5. "Kui auto sõidab jalakäijale otsa kiirusega 50 km/h, on hukkamise risk seitse korda suurem kui kiiruse 30 km/h puhul."³

6. "Uuringutest on küll nähtav sõidukijuhtide valmisolek jalakäijale teed anda, kuid sellegi poolest annab vaatlustulemuste põhjal Eesti suuremates linnades ülekäigurajal jalakäijatele teed vaid 72 protsenti autojuhtidest." ³

Kirja lõpuks panen kaasa mõned mõtted Transpordiametilt, kes on avaldanud mitmeid uudisartikleid sellest, kuidas muuta linnad turvalisemaks.

Viited:

1.<https://liikleja.postimees.ee/7836327/liikuvusekspert-kiiruse-vahendamine-muudab-liiklemise-sujuvamaks-ja-turvalisemaks>

2.<https://liikleja.postimees.ee/7857375/piirkiirusel-on-pohjus-juba-vaike-kiiruseuletus-voib-olla-tappev>

3.<https://liikleja.postimees.ee/7836319/puust-ja-punaselt-kuidas-isegi-vaike-kiiruseuletus-voib-pohjustada-jalakaija-surma>

Saue Vallavalitsus arvamuse esitajale 06.11.2023 kirjale nr 5-1/1/2021-49 vastuskirja ei edastanud. Saue Vallavalitsuse seisukohalt ei ole esitatud vastuväide detailplaneeringule põhjendatud, mis puudutab Sae tänava liikluskorraldust, kuna Sae tänav asub planeeritavast alast eemal, siis antud tänava liikluskorraldus ei ole otseselt detailplaneeringu teema, vaid üldine Laagri aleviku küsimus, millega vald tegeleb eraldiseisvalt sõltumata planeeringute elluviimisest. Hiljuti on valminud Sae tn liikluskorralduse eksperthinnang <https://sauevald.ee/asutus-uudised-ja-kontakt/arengukavad-eelarve-uuringud/uuringud> ning vald kavandab järgmisel suvel tänava katte uuendamist, selle ettevalmistamise käigus arutab vald läbi ka liikluskorralduslikud vajadused.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib oma kirjas, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Sae tänava liiklusuuringu, Laagri aleviku liiklusproгноosi ning ristimiku läbilaske arvutuste uuringu tulemustega. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.6. „Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted planeeringualal“ on kirjeldatud, et sõidukite (sh teenindava transpordi) peajuurdepääs planeeritavatele aladele on kavandatud Laagri alevikus Vae ja Hoiu tänavatelt. Selleks planeeritakse ümber ehitada Hoiu tänav ning Hoiu ja Vae ristumisele rajatakse ringristmik. Hoiu tänavale seatakse piirkiiruseks 40 km/h. Sisetänavate teede piirkiiruseks on 40 km/h.

Hoiu ja Vae tn ringristmik on lahendatud 4-harulise ringristmikuga. Hoiu tänavale kavandatud bussipeatused ning eraldatud vasakpöörderajad. Hoiu tänava sõiduradade laius on 3,0 m. Kõnniteede laius on planeeringus kavandatud 3,0 m. Hoiu tänava lõpus taastatakse vana 2,0 m laiune jalgte. Hoiu tänavale on kavandatud kaks 2,5 m laiust ja 10,0 m pikkusega eraldussaarega ülekäigurada. Vae tänava olemasolevalt ringristmikult lisatakse uus haru, et tagada ligipääs kvartalile. Hoiu tänavast põhjapoole jäävale alale on planeeritud veokite sissesõidu keeld. Sinna on lubatud siseneda prügiveokil ning päästemasinatel. Kvartalites kavandada järgmistes projekteerimise staadiumites liiklusrahustuse meetmeid. Liiklustrahustav meede tuleb kavandata enne Vae tn ringristmikku. Sisekvartali sees oleva ristmiku juurde on kavandatud šikaan kiiruse ohjeldamiseks. Hoiu tänava ja pargi kõrval oleva tänava ristumisel on ettenähtud vasakpöörde keeld Hoiu tänavalt sisekvartalisse.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.7. „Täiendavad liiklus- ja teelahendused kontaktvööndis“ on käsitletud liikluslahendust väljaspool planeeringuala. Seletuskirja kohaselt on vajalik seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga ehitada välja riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt planeeringu IV. etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. Kirjeldatud lisarada ei kuulu väljaehitamisele juhul kui detailplaneeringu IV. etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks on

realiseerunud AS Teede Tehnokeskuse projektis nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul. Vastavalt Transpordiameti nõuetele kuulub väljaehitamisele ringristmik Hoiu tn ja riigiteele mahasõidurambi ristumiskohas, mis ei kuulu käesoleva detailplaneeringu mahtu.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium möönab, et tõenäoliselt kaasneb uute eluasemete ja ärihoonete rajamisega liikluskoormuse kasv ja liiklusest tulenevate teatud negatiivsete mõjude (nagu müra ja liiklusummikud) suurenemine. See aga ei tähenda, et Laagri alevikku ei võiks üldsegi uusi eluasemekohti planeerida, kui kohalik omavalitsus on seda piisavalt põhjendanud ja eluasemete planeerimine on toimunud õigusaktide kohaselt. Ministeeriumile esitatud planeeringumaterjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on detailplaneeringu ehitusõiguse ulatuse määramisel arvestanud ka infrastruktuuri koormatuse võimaliku kasvuga ning planeeringus ette näinud meetmed liikluse rahustamiseks ja elanike turvalisuse tagamiseks. Seega on kohalik omavalitsus selgitanud planeeringulahenduse valikut ning sellega täitnud talle seadusega antud kaalutus- ja selgituskohustust.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

Planeerimisalase tegevuse korraldamine on PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Valdkonna eest vastutavale ministrile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuse esitajate arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega (Päästeamet, Keskkonnaamet, Terviseamet) ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Järelevalve teostaja kokkuvõte:

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saue Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante. Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus. Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 28.02.2024 kirjaga nr 14-3/3860-2 Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu.

Saue Vallavalitsuse seisukohad ja põhjendused

Pikka aega on olnud Laagri arengut mõjutavaks teguriks see, et areneva elukeskkonna tsentris on tootmismaad, eriti kuna tegemist on raudteepeatuse lähedal oleva piirkonnaga ning ca 21 ha suuruse maa-alaga, kus suurem osa territooriumist on hõivatud ettevõttele (AS Sagro) kuuluvate kasvuhoonete ja tootmishoonetega. Kasvuhooned on amortiseerunud ja osaliselt lammutatud.

Eelmises Saue valla üldplaneeringus oli kogu maa-ala maakasutuse juhtotstarve tootmismaa. Täna kehtiva üldplaneeringu algatamisel kaalus vald, kas jätkata tootmismaa juhtotstarve säilimisega või kavandada Laagri keskusalale muu maakasutuse juhtotstarve. Valla seisukohalt ei olnud mõistlik Laagri keskusalal, kus lähiümbruses on enamasti elamumaad, jätkata tootmismaa juhtotstarbega, kuhu võimaldaks maakasutus tootmishooneid kavandada. Arvestades, et AS Sagro on oma tootmistegevuse lõpetanud ja maa-alal on kasvuhooned ja tootmishooned enamus osas lammutatud. Vald otsustas, et aleviku keskusalal tuleb määrata maakasutuse juhtotstarbeks keskuse maa. 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).

Laagri aleviku keskusala on peatänavate võrk olemas. Uued sisetänavad on planeeritud 30 km/h alaks. Kasutatakse liikluustrahustavaid meetmeid. Antud planeeringu puhul pole tegemist täiesti uue asumi planeerimisega ning siin on arvestatud juba välja kujunenud tänavavõrguga. Lisaks on detailplaneeringualal prognoositud liikluskoormust Hoiu tänaval, Vae tänaval ja Veskitammi tänaval, milleks on tellitud liikluskorralduse analüüs. Koostatud on liiklusuuring kogu detailplaneeringualale, kus on kajastatud ülevaade tänasest ja perspektiivsetest liiklussagedustest, liikluskoosseisust, koormussagedustest ja ristmike läbilaskvusest. Vastavalt uuringutulemustele tuleb projekteerida ristmike tüübid, sh ringristmike diameeter jms.

Detailplaneeringus on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mille peatede kulgevad lõuna-põhjasuunaliselt Pääsküla jõest Urda rongipeatuseni ning ida-läänesuunaliselt Juuliku-Tabasalu maanteest läbi Keldri tänava kuni planeeritava ärialani. Kergteede võrgustik annab elanikele võimaluse teostada igapäevased liikumised elukohtadest kooli-lasteaeda, era- ja avalike teenuste pakkumiskohtadesse ning rongi- ja bussipeatustesse eelkõige jalgsi, millele vajadusel saab lisada ka jalgratta. Sõidukite (sh teenindava transpordi) peajuurdepääs planeeritavatele aladele on kavandatud Laagri alevikus Vae tänavalt ja Hoiu tänavalt.

Saue valla arengukava 2022-2035 alusel on linnalises piirkonnas oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade 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, kuhu luuakse elukeskkond kortermajade ja haljastustsoonidega.

Saue vald soovib Laagri aleviku keskusala kavandada tervikliku lahendusega kaasaegset elukeskkonda koos kortermajade, ärihoonete ja haljastustsoonidega, mis soosiks ala ööpäevaringset kasutust ja vähendaks pendelrännet. Arenduse väljaehitamise ajakava on umbes 10 aastat.

Laagri aleviku keskusala detailplaneering asub Laagri keskusala üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, mistõttu tuleb kõigil arvestada elukeskkonna muutumise võimalikkusega. Tiheasustusalale ehitamisel on tavapärane, et omavahel ristuvad erinevate kinnistute omanike õigused ja huvid. Elanikel tuleb taluda hoonete ehitamist, mis on lubatud üldplaneeringuga ja on ka muidu õiguspärased. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega ja tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga ning sellest tulenevalt ka tihedama liiklusega. Kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, aga paratamatult ei pruugi alati olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri harjumuspärase keskkonna muutumine kavandatavate uute hoonete tõttu. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud ega pruugi üle kaaluda detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõiguseid ja planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohti, kes on detailplaneeringu koostamisel kaalunud alternatiive, et leida otstarbekaim, naaberkinnistuid vähim koormav ning nende omanike huve arvestav planeeringulahendus.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Eeltoodut hinnates ja kaalutlusest lähtudes, asub Saue Vallavalitsus seisukohale, et detailplaneeringu menetlus on toimunud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Detailplaneeringu menetlusele on kaasatud avalikkus, st avalikkus on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab lisaks naabrusõigustele arvestama ka teiste seadustest tulenevate normidega, aga ka üldplaneeringu, vaadeldava piirkonna tervikmiljööga ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonetega ja teedevõrgustikuga. See tähendab, et kui planeering ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö 2019-0075) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 138 lõiked 1 ja 3, § 139 lõiked 1, 3, 4 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 17. juulil 2023. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/9/2023) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Laagri aleviku keskusala (Hoiu tn 1, 1a, 1b, 3, L3, 5, 5b, 8a, 8b, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 12a, Vae tn 2, 2a, 2b, 2c, 3, 3a, 3b, 3c, 4a, 5, 5a, L5, 6a, Keldri tn 8 ja Kuuse põik 40, Veskitammi tn 4 ja 8) kinnistute kinnistute ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga korterelamute ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamiseks (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2019-0075).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/9/2023 märgitud põhimõtetele ning preambulas viidatud nõuetele. Saue vallas 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. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud.
5. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär