

KORRALDUS

Laagri

6. oktoober 2015 nr 785

Alliku küla Kauri tee 12 ja 14 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Alliku küla Kauri tee 12 (72701:002:0928, suurusega 6 067 m², elamumaa 100%) ja Kauri tee 14 (72701:002:0919, suurusega 6 517 m², elamumaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 10. märtsi 2015. aasta korraldusega nr 215. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud maakasutus- ja ehitustingimusi, st näha ette kinnistute jagamist, sihtotstarbe osalist muutmist ning ehitusõiguse määramist kuni 2-korruseliste ridaelamute rajamiseks.

Kinnistud asuvad Saue Vallavolikogu 22. aprilli 2004. aasta otsusega nr 032 kehtestatud Alliku küla Klaokse 12, 13 ja 14 kinnistute detailplaneeringu alal, millega määrati Kauri tee 12 kinnistule ehitusõigus kolme 2-korruselise hoonete (ridaelamute) rajamiseks ning Kauri tee 14 kinnistule kolme kuni 2-korruseliste hoonete (ridaelamute) rajamiseks.

Kauri tee 12 kinnistu on hoonestatud, mille paiknevad kaks 2-korruselise (5+6 boksiga) ridaelamut (kokku 11 boksi), millest üks hoone on elanike poolt kasutuses ning teine on pooleliolev ehitis. Detailplaneeringuga kavandatakse Kauri tee 12 kinnistut kruntida, millest üks krunt moodustatakse olemasoleva elanike poolt kasutuses oleva ridaelamu tarbeks, teistele kruntidele kavandatakse kaks uut 2-korruselise (3+4 boksiga) ridaelamut (kokku 7 boksi) ning olemasolev pooleliolev ehitis lammutatakse. Kauri tee 14 kinnistule on ehitusloa aluselt rajatud kaks 2-korruselise ridaelamut (6+6) boksiga. Kauri tee 14 kinnistu krunditakse, pooleliolevad hooned kavandatakse lammutada ning rajatakse neli uut kuni 2-korruselise 4 boksiga ridaelamut (kokku 16 boksi).

Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks ning parema lahenduse väljatöötamiseks on planeeringu menetluse käigus kaasatud planeeringu koosseisu Kauri tee 16 kinnistu (72701:002:0922, suurusega 8 705 m², elamumaa 100%), millel paiknevad kolm 2-korruselise ridaelamut. Kauri tee 16 kinnistu jääb samuti Saue Vallavolikogu 22. aprilli 2004. aasta otsusega nr 032 kehtestatud Alliku küla Klaokse 12, 13 ja 14 kinnistute detailplaneeringu alale, millega määrati Kauri tee 16 kinnistule ehitusõigus 2-korruselise hoonete (ridaelamute) rajamiseks. Kinnistule juurdepääsu tagamiseks transpordimaa krunte ei moodustatud ning tänase päeva seisuga on juurdepääsuteed Kauri tee 16 elamumaa koosseisus. Kauri tee 16 kinnistu kaasomanikele on tehtud ettepanek moodustada Kauri tee 16 kinnistul transpordimaa krundid ning võõrandada teemaad tasuta Saue vallale. Lähtudes piirkonna terviklikust teedevõrgustikust ning saavutamaks kvartalisestele teedele ringliiklus, et tagada talvine lumelükkamine ning lihtsustada üldist liiklusskeemi, soovib ja nõustub Saue vald kandma kõik Kauri tee 16 kinnistu jagamisega ning uue teemaa kinnistute moodustamisega seonduvad kulutused

ning omandama seejärel moodustatud transpordimaa krundid tasuta Saue vallale. Vallale on oluline avalikest huvidest lähtuvalt, et nimetatud teemaad kuuluks Saue vallale, kuna sellisel juhul oleks „Ehitusseadustiku“ § 92 lõike 5 mõistes tegemist avalikult kasutatavate teedega, mida võib vastavalt seadusele kasutada igatüki seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud piirangutega. Vastavalt „Ehitusseadustiku“ § 97 lõikele 1 tuleb teed ja tee toimimiseks vajalikud rajatised hoida korras viisil, et need vastaksid nõuetele ning tagatud oleksid tingimused ohutuks liiklemiseks. Peale teemaade võõrandamist on Saue vallal kui teomanikul kohustus eelnimetatud seaduse kohaselt asuda omandatud teid hooldada ning remontida.

Kokku moodustatakse planeeringualal 14 krunti. Kauri tee 12 ja 14 kinnistud krunditakse, moodustatakse 7 elamumaa krunti ning planeeritakse 23 uut 2-korruselise ridaelamuboksi, täisehitusprotsendiga 25%, ehitusaluse pinnaga 2 300 m², kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,5 m. Kauri tee 12 kinnistul paiknevale olemasolevale ridaelamule määratakse ehitusõigus juurdeehituseks. Lisaks moodustatakse 3 transpordimaa krunti planeeritavatele hoonetele juurdepääsu tagamiseks. Lahendatud on kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, parkimine, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Eluasemete arv võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ei muutu. Vähemalt 15% ulatuses planeeritavatest elamumaa kruntidest tuleb kavandada kõrghaljastuse rajamine.

Iga ridaelamu boksi kohta on ette nähtud 2 parkimiskohta. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele kaasneb planeeringu elluviimisega arendajal kohustus omal kulul rajada kergliiklustee Kauri teele (Kauri tee L3 kinnistule) Kraavi tee ristmikust kuni Kauri tee 16 kinnistu piirini. Parkimiskohtade jaoks kaetakse kergliiklustee ja Kauri tee asfaldi vaheline osa murukividega, et seal saaks vajadusel parkida külastajate autod.

Kauri tee 16 kinnistule kavandatakse moodustada 3 transpordimaa krunti ja 1 elamumaa krunt olemasolevate ridaelamute tarbeks. Kauri tee 16 kinnistule hoonete rajamiseks ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei määrata.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas (Kotka tee elamupiirkonnas) ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringuga hõlmatud ala kontaktvööndis on enamuse krunte hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksik- ja kaksikelamutega ning ridaelamutega ning kinnistutele on välja ehitatud kõik välisvõrgud. Planeeritava maa-ala suuruseks on 2,1 ha. Planeering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

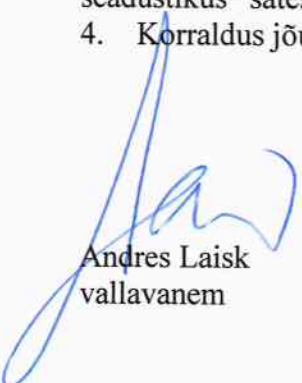
Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 4. augusti 2015. aasta korraldusega nr 635. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajal (24. august 2015 kuni 6. september 2015) esitati detailplaneeringu kohta vastuväited ja ettepanekud (25. augusti 2015. aasta kiri nr 7-1/3891 ja 3. septembri 2015. aasta kiri nr 7-1/3891-1). Esitatud vastuväited ja ettepanekud puudutasid Kauri tee 12 kinnistul olemasoleva ridaelamu tagaaeda juurdepääsu kavandamist ning planeeritaval maa-alal liikluskorralduse täpsustamist. Esitatud ettepanekute alusel on detailplaneeringut täpsustatud, mis ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust. Vaiete ja ettepanekute esitajad loobusid oma ettepanekutest ja vastuväidetest, teatades sellest kirjalikult Saue Vallavalitsust. Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avalikku arutelu ei korraldanud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja KMK Studio OÜ, töö nr 1419) seletuskirjas toodud

põhjendusi ning võttes aluseks kuni 30. juunini 2015 kehtinud „Planeerimisseaduse“ § 24 lõike 3, § 25 lõike 5, „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 “Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 4 punkti 3, 19. detsembril 2014. aastal Tallinna notar Robert Kimmel notaribüroos olemasoleva ja kasutuses oleva ridaelamu elanike ja Ramm Ehituse OÜ vahel sõlmitud korteriomandite sulgemisel tekkiva kinnistu jagamise võlaõiguslik lepingu, Ramm Ehituse OÜ ja Saue valla vahel sõlmitud kinnistu jagamisel tekkiva transpordimaa kinnistu võlaõigusliku võõrandamise lepingu, Saue Vallavalitsuse ja Ramm Ehituse OÜ vahel 6. märtsil 2015. aastal sõlmitud halduslepingu nr 4-11.8/64/2015 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Kehtestada Alliku küla Kauri tee 12 ja 14 kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine uute kuni 2-korruseliste ridaelamute rajamiseks. Kokku planeeritakse 23 uut ridaelamuboksi (koostaja KMK Studio OÜ, töö nr 1419).
2. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ja Ametlikes Teadaannetes 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 esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule “Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andres Laisk
vallavanem



Marju Põllu
vallasekretär