



## OTSUS

Laagri

29. oktoober 2015 nr 64

### Alliku küla Uuetalu tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Alliku küla Uuetalu tee 3 (katastritunnus 72701:002:0745, suurusega 5 156 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Saue Vallavolikogu 28. augusti 2014. aasta otsusega nr 45.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu- ja sotsiaalmaak (üldkasutatav maa) ning ehitusõiguse määramine kuni kolme üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Lahendatud on kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, parkimine, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile on antud võimalus rajada laste mänguväljak.

Uuetalu tee 3 kinnistu asub Saue Vallavolikogu 23. oktoobri 2003. aasta otsusega nr 076 kehtestatud Alliku küla Uuetoa IV ja Aaviku kinnistute detailplaneeringu koosseisus, millega jagati 10 ha maa-ala 42-ks elamu-, äri-, tootmis-, transpordi- ja maatulundusmaa krundiks ning määrati ehitusõigus 29 elamu ja kahe ärihoone rajamiseks. Uuetalu tee 3 kinnistu maasihtotstarve muudeti 100% ärimaaks ning määrati ehitusõigus kuni 2-korruselise ärihoone ja koos seda teenindava kõrvalhoone rajamiseks. Detailplaneeringu kohaselt kavandati kinnistule kauplusehoone rajamist. Planeeringuala läbib 35-110kV elektriõhuliini, mis on kavas rekonstrueerida vastavalt koostatavale Harju maakonna teemaplaneeringule. Transpordimaad kavandati enamjaolt elektriliinide kaitsevööndisse. Uuetalu tee 3 kinnistu jääb osaliselt olemasoleva elektriliini 35-110kV kaitsevööndi ja perspektiivse Harku-Kiisa 330kV elektriliini kaitsevööndi koridori. Kehtiv detailplaneering näeb ette planeeringualale elamupiirkonna rajamist, mis on käesolevaks hetkeks osaliselt välja arendatud.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas Kotka tee elamupiirkonnas, mis on peamiselt hoonestatud üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Üldplaneeringuga on Kotka tee piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud enamjaolt pere- ja ridaelamumaa. Antud kinnistu alale pole üldplaneeringus aga juhtotstarvet määratud, see jääb olemasoleva tihehoonestusala keskel asuvale nn valgele alale, mis on varuga arvestatud perspektiivselt rekonstrueeritavate elektriliinide kaitsevööndi jaoks. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi ja kuna Uuetalu tee 3 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on kehtiva detailplaneeringu alusel määratud ärimaa, siis ärimaana oleks kinnistut võimalik jätkuvalt kasutada. Taotletava detailplaneeringuga tehakse aga ettepanek muuta kinnistu kasutusotstarbe elamumaa. Kuna üldplaneeringus

pole kinnistu alale juhtotstarvet määratud, siis kolme üksikelamukrundi kavandamisel on antud kinnistu alal tegemist üldplaneeringu muutmisega.

Arvestades kinnistu suurust ja asukohta, siis majanduslikult ei ole sinna otstarbekas väikekauplust rajada. Kinnistule ei ole käesolevaks hetkeks asutud rajama planeeringujärgseid ehitisi, sh ei ole väljastatud ehituslube. Seetõttu soovib detailplaneeringust huvitatud isik detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul osaliselt loobuda ja teeb ettepaneku kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Väikekaupluse asemel kuni kolme üksikelamu ehitamine ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskorralduses. Elamukruntide kavandamine olemasolevate elamute vahele on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas piirkonna elanike suhtes pigem positiivne.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (lk 11) punkt 4.4 sätestab, et tiheasustusosalal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab *üldjuhul* olema 1500 - 2400 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringu seletuskirja rakendussätetes (lk 23) on sätestatud: „Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reeglina“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel“. Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada kolm alates 1380 m<sup>2</sup> suurusega üksikelamu krunti ja vastavalt Saue Vallavalitsuse ning huvitatud isiku vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele ca 1000 m<sup>2</sup> suurune sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, kuhu kavandatakse laste mänguväljaku rajamist ning mis võõrandatakse tasuta Saue vallale. Väiksemate kui 1500 m<sup>2</sup> suuruste elamukruntide planeerimine ongi tingitud asjaolust, et planeeritava kinnistu suurusest tulenevalt jääks pärast ca 1000 m<sup>2</sup> suuruse sotsiaalmaa krundi moodustamist elamumaa kruntide jaoks alles natuke alla 1400 m<sup>2</sup> ühe elamukrundi kohta. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust ja elamukruntide suurust, ei tekita vastuolu kolme ca 1380 m<sup>2</sup> elamukrundi moodustamine ja hoonestamine tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt ning on hoonestatud põhiliselt ühepere- ja ridaelamutega.

Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmiti kirjalik kokkulepe (sõlmitud 27. augustil 2014 nr 4-11.8/217/2014), mille kohaselt huvitatud isik võõrandab Saue vallale piirkonna kruntidele juurdepääsuks kasutatava olulise Uuetoa tee L1 (katastritunnus 72701:002:0762, pindalaga 11483 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% transpordimaa) tänavamaa, enne käesoleva detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamist Saue Vallavolikogule. Lisaks on kokkuleppega ette nähtud Saue vallale võõrandada tasuta planeeringualale kavandatav üks sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa, suurusega ca 1000 m<sup>2</sup>) krunt, kuhu kavandatakse lastemänguväljaku rajamist. Saue valla ja Uuetoa tee L1 kinnisasja omaniku vahel sõlmiti 8. oktoobril 2014. aastal notariaalne asjaõigusleping ja kinnistu müügileping, mille alusel omandas Saue vald Uuetoa tee L1 kinnistu ning sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt võõrandatakse tasuta Saue vallale hiljemalt kuue kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist (20. aprillil 2015 sõlmitud kokkuleppe nr 4-11.8/137/2015 punkt 2.1.3 nõue).

Saue Vallavalitsus korraldas 21. aprillil 2015. aastal detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu. Arutelu kohta ilmus teade Saue vallalehes Koduvald ja Saue valla veebilehel. Arutelust avalikkus osa ei võtnud.

Detailplaneeringu kohta on oma seisukoha andnud Harju maavanem 17. juuni 2015. aasta kirjaga nr 6-7/2109, mille kohaselt määras detailplaneeringule kooskõlastamise

Terviseameti Põhja talitusega. Terviseameti Põhja talitus andis oma 27. juuli 2015. aasta kirjaga nr 9.3-1/4181 detailplaneeringu kohta seisukoha ja kooskõlastuse. Amet juhtis oma kirjas tähelepanu, et kõrgepingeliinide lähedus võib põhjustada häirivust elanikele ja mänguväljakul viibijatele. Seetõttu soovib amet probleemide vältimiseks teostada planeeritava mänguväljaku ja Uuetoa tee piiril elektromagnetvälja tugevuse mõõtmise ajal, mil elektritarbimine suurim. Uuetalu tee 3 kinnistu jääb osaliselt olemasoleva elektriliini 35-110kV kaitsevööndi ja perspektiivse Harku-Kiisa 330kV elektriliini kaitsevööndi koridori. Detailplaneeringuga on antud lahendus, kus eluhooneid ei planeerita olemasolevate elektriliinide (110kV) kaitsevööndisse. Abihooned ning planeeritav lastemänguväljak on kavandatud perspektiivse Harku-Kiisa 330kV elektriliini kaitsevööndi koridori. Enne lastemänguväljaku kavandamist sotsiaalmaa krundile, tuleb Saue Vallavalitsusel tellida elektromagnetvälja tugevuse mõõtmine. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad ületavad lubatud piire ning ei võimalda kinnistule lastemänguväljaku rajamist, siis tuleb Saue vallal kaaluda lastemänguväljaku rajamist planeeringuala lähipiirkonda ning sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt liinikaitsevööndis jääb ilma ehitusõigusest üldkasutatavaks maaks nt haljasalaks. Detailplaneeringu lahendusele on oma kooskõlastuse andnud ka AS Elering.

Detailplaneering võeti vastu Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta otsusega nr 50. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 9. septembrist kuni 7. oktoobrini 2015. aastal. Avalikustamise ajal detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ei esitatud. Saue Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 8. oktoobril 2015. aastal kaaskirjaga nr 7-1/1930-2 Harju maavanemale, eesmärgiga saada heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks. Harju maavanem andis 26. oktoobril 2015. aastal oma kirjaga nr 6-7/2109 detailplaneeringule heakskiidu. Detailplaneeringu menetlemine on toimunud vastavalt „Planeerimisseadusele“, läbinud kõik etapid ja saanud vajalikud kooskõlastused ning on täidetud Saue Vallavolikogu 28. augusti 2014. aasta otsuse nr 45 „Alliku küla Uuetalu tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ punkti 2 tingimus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta 2003. aastast kehtiva detailplaneeringu kohane ärimaa elamumaaks ja sotsiaalmaaks.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva otsuse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja TS-Projektbüroo OÜ, töö nr 03-15DP) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud „Planeerimisseaduse“ § 24 lõiked 3 ja 5, § 25 lõiked 4 ja 5, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 3 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 27. augustil 2014. aastal sõlmitud kokkuleppe nr 4-11.8/217/2014 detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 20. aprillil 2015. aastal sõlmitud kokkuleppe nr 4-11.8/137/2015 detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta ning Saue valla ja Uuetoa tee L1 kinnisasja omaniku vahel 8. oktoobril 2014. aastal sõlmitud notariaalse asjaõiguslepingu ja kinnistu müügilepingu ning keelumärke kustutamise avalduse (notari ametitegevuse raamatu nr 2442), Saue Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b :**

1. Kehtestada Alliku külas Uuetalu tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja TS-Projektbüroo OÜ, töö nr 03-15DP), mille eesmärk on kinnistu kruntimine,



maasihtotstarbe muutmine elamu- ja sotsiaalmaaks (üldkasutatav maa) ning ehitusõiguse määramine kuni kolme üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Lahendatud on kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, parkimine, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

2. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ja Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva otsuse ära kiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Saue Vallavalitsusel kanda otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamisega kaasnev muudatus Saue valla üldplaneeringusse.
4. Otsuse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest



Eero Kaljuste  
Vallavolikogu aseesimees