



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

2. veebruar 2022 nr 110

Alliku küla Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 18. augusti 2021. aasta korraldusega nr 865 Alliku külas Tootsi tee 1 (katastritunnus 72701:002:1435, suurusega 3028 m², sihtotstarve ärimaa 100%) ja Mihkli-Põlde (72701:002:0838, suurusega 7720 m², maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ja jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja ridaelamu püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Tootsi tee 1 kinnistu, mille maasihtotstarve on ärimaa, asub Alliku külas (Kotka elamurajooni) piirkonnas ning kinnistu piirneb Kotka teega. Kinnistu jääb kehtestatud Alliku küla Põlde II ja Tootsi tee 2 kinnistute planeeringualale, mis kehtestati Saue Vallavalitsuse 19.09.2006. aasta korraldusega nr 961. Planeeringuga on moodustatud 8 üksikelamu krunti, 1 ärimaa krunt, 1 sotsiaalmaa krunt ja 4 transpordimaa krunti (kokku 14 kinnistut). Kehtestatud planeeringu kohaselt oli Tootsi tee 1 ärimaa sihtotstarbega krunt kavandatud ühe, kuni 2-korruselise ärihoone püstitamiseks, kaubanduse, tootlustuseteeninduse tarbeks, mis täidaks planeeritava alal lähiteeninduse rolli. Tootsi tee 1 kinnistule ei ole käesolevaks hetkeks asunud rajama planeeringujärgseid ehitisi, sh ei ole väljastatud ehituslube. Seetõttu soovib taotluse esitaja detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul osaliselt loobuda ja teeb ettepaneku kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ning ehitusõiguse määramiseks ühe ridaelamu püstitamiseks. Mihkli-Põlde kinnistu piirneb Kotka teega ning tegemist on hoonestamata maatulundusmaaga, kuhu ei ole koostatud detailplaneeringut.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Tootsi tee 1 kinnistu kavandatakse kruntida elamu- ja sotsiaalmaa (üldmaa) kruntideks ning elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ühe (4 boksiga) ridaelamu püstitamiseks. Sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt moodustatakse Kotka tee äärde, mis kavandatakse haljasalaks. Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib maaomaniku ettepanek uuendada kehtiva detailplaneeringu lahendust ja täpsustada moodustatud krundi kasutusotstarvet, piire ning ehitusõigust. Elamumaaks muutmise on eelkõige põhjendatud asukohast. Saue Vallavalitsuse hinnangul Tootsi tee 1 kinnistule ärihoone asemel ühe ridaelamu ehitamine ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskorralduses. Ridaelamu kavandamine olemasolevate elamute vahele on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas piirkonna elanike suhtes pigem positiivne. Tootsi tee 1 kinnistule on (kinnistu eelmise omaniku poolt) ladustatud erinevad ehitusmaterjalid (nt betoonplokid, ehitusjätmed), mis häirivad ka piirkonna elanikke. Mihkli-Põlde kinnistu jagatakse 5 krundiks, millest 3 elamukrunti kavandatakse üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, üks transpordimaa kinnistu kavandatakse juurdepääsutee rajamiseks (koos jalgratta- ja jalgteega ja tänavavalgustusega) ning üks kinnistu kavandatakse sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntiks, mis moodustatakse Kotka

tee äärde haljasalaks. Kokku moodustatakse detailplaneeringualal 7 krunti, millest neli elamumaa krunti elamute püstitamiseks, kaks sotsiaalmaa krunti, mis jäävad ehitusõigusega ning avalikku kasutusse ning üks transpordimaa krunt. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 4,0 ha.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 22. detsembri 2021. aasta korraldusega nr 1349. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 10. jaanuarist kuni 23. jaanuarini 2022. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

IV. Vastavus üldplaneeringule

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 (k.a Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistud) ning detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

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 kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsutee, jalgratta- ja jalgteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus ja sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist 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.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (KMK Studio OÜ, töö nr 2109) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 11. augustul 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/17/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Tootsi tee 1 ja Mihkli-Põlde kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramiseks kolme üksikelamu ja ühe ridaelamu (4 boksiga) püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud

- juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (KMK Stúdio OÜ, töö nr 2109).
2. Saue vallal 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 kokkulepet, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsutee, jalgratta- ja jalgtee koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaazisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus ja sidevarustus) 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 ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
 4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
 5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär