



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

31. august 2022 nr 931

Hüüru küla Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 22. septembri 2021. aasta korraldusega nr 969 Hüüru külas Lehelinnu (72601:001:0616, suurusega 20 5056 m², maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine ning ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Hüüru külas Tallinn-Paldiski maantee ja Vatsla tee ning Kodasema tee vahelisel maa-alal. Põhja poolt piirneb Vatsla tee ja Kodasema tee ääres paiknevad hoonestatud elamumaadega. Lehelinnu kinnistu piirneb varem kehtestatud Väljamaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringualaga, kuhu kavandatakse elamute püstitamist.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Lehelinnu kinnistu 23-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks (millest üks kinnistu jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega) ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja kahe korteriga elamute ning abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 16 elamukrunti, millest 12 üksikelamukrunti suurustega (1 500 m²) kavandatakse üksikelamute püstitamiseks, 2 kinnistut (suurustega alates 1,0 ha) kavandatakse kahe üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning kaks elamukrunti suurustega (alates 2 000 m²) on kavandatud kahe korteriga elamute püstitamiseks. Lisaks planeeritakse kolm transpordimaa krunti juurdepääsu tagamiseks ning kolm sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste mänguväljaku rajamist. Detailplaneeringu koosseisu on kaasatud Mõisaniidu tee 14 kinnistu (72601:001:1056, üldkasutatav maa 100%), mis on valla omandis ning kinnistust krunditakse välja juurdepääsutee tarbeks (ca 306 m²), mis on vajadus liita transpordimaa koosseisu. Lehelinnu kinnistule on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Kodasema teelt) mööda Mõisaniidu teed. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 6,0 ha ning ülejäänud maa-ala (suurusega 14,8 ha) jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu käesoleva detailplaneeringuga ehitusõigust ei määrata. Detailplaneeringu elluviimine kavandatakse etapiviisiliselt.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 18. mai 2022. aasta korraldusega nr 579. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 11. juulist kuni 24. juulini 2022. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

IV. Kehtivad detailplaneeringud

Lehelinnu kinnistul on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 14. märtsi 2017. aasta korraldusega nr 194 (Hüüru küla Uuetoa ja Lehelinnu kinnistute ja lähiala detailplaneering), mille alusel muudeti Uuetoa ja Lehelinnu kinnistute piire ning moodustati kokku neli kinnistut, millest üks kinnistu moodustati olemasoleva üksikelamu juurde ja kaks uut üksikelamu kinnistut uute üksikelamute püstitamiseks. Ülejäänud maa-ala (ca 28 ha) jäeti jätkuvalt maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega, millele ehitusõigust detailplaneeringuga ei määratud. Saue Vallavalitsus algatas 12.09.2018 aasta korraldusega nr 1141 ja kehtestas Saue Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 978 Lehelinnu (uue aadressiga detailplaneeringu kehtestamisel Väljamaa) ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga jagada Väljamaa kinnistu 34-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrati ehitusõigus üksikelamute ja kahe korteriga elamute ning abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustati 29 elamukrunti, millest 27 üksikelamukrunti suurustega (1 500 m²) kavandati üksikelamute püstitamiseks ning kaks elamukrunti suurustega (alates 2 400 m²) kavandati kahe korteriga elamute püstitamiseks. Lisaks planeeriti kolm transpordimaa krunti juurdepääsu tagamiseks ning kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile planeeriti multifunktsionaalse spordiplatsi/mänguväljaku rajamist. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrasuse nõuded. Detailplaneeringut viiakse ellu etapiviisiliselt ning tänase päeva seisuga on kehtestatud detailplaneering osaliselt ellu viidud.

V. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuks taotletav maa-ala asub piirkonnas, mis jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale ning maakasutuse juhtotstarbeks on enamjaolt määratud pere- ja ridaelamumaa. Lehelinnu kinnistu jääb osaliselt tiheasustusalale ning kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaa ning osaliselt on jäetud kinnistule maakasutuse juhtotstarve määramata. Põhjuseks oli asjaolu, et üle kinnistu kulges 35-110kV elektriõhuliin (kõrgepingeliin) ning kõrgepingeliini kaitsevööndi ulatuses jäeti üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarve määramata. Vastavalt teemaplaneeringule „Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine” on tänaseks elektriliinid demonteeritud ning sisuliselt puuduvad antud maa-alal kitsendused, mis takistaksid kaitsevööndi ala elamualana kasutamist. Võrreldes endise liinikoridori maa-ala suurust üldplaneeringus kavandatud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega ala kogusuurusega, siis Saue Vallavalitsuse hinnangul ei ole tegemist planeerimisseaduse § 142 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ega sellest tuleneva kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate neid täpsustavate tähistega kajastatud maakasutuse juhtotstarbed. Tsoneerimisel on eesmärgiks seatud funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab, et üldjuhul on detailplaneeringute koostamisel vajalik juhtotstarbele lisada ka teisi, sellesse piirkonda sobivaid, juhtotstarbe täitmist soodustavaid kaasotstarbeid (nt elamualade väärtustamiseks sinna sotsiaalobjektide, mänguväljakute, haljasalade, teenindusasutuste ja keskkonnasõbralike väikeettevõtete planeerimine). Tsoneerimisel on peetud silmas ka tegureid nagu kaitsevööndites olevate maa-alade kasutamise võimalused sõltuvalt kaitsevööndi liigist. Lehelinnu kinnistu jääb ka osaliselt hajaasustusalale ning vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb selles osas arvestada hajaasustustingimustega, mille kohaselt ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Hajaasustusalale kavandatakse kaks alates 1,0 ha suurust elamumaa kinnistut. Maa-alale on tagatud juurdepääs. Eeltoodud kaalutlusi arvestades menetleb Saue Vallavalitsus detailplaneeringut nii tiheasustusega kui hajaasustusega osades üldplaneeringu kohasena.

VI. Sõlmited 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, vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus ja sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste mänguväljaku ja lisaks kõrghaljastuse. 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 (koostaja Holden Viides, kutse nr 117205, töö nr 002) 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 3. septembril 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/19/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (koostaja Holden Viides, kutse nr 117205, töö nr 002).
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 jalgteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni ja 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 ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.

4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär