



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

5. oktoober 2022 nr **1053**

Vanamõisa küla Välja tee 53, 55, 57 ja Viirpuu üldmaa 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 9. märtsi 2022. aasta korraldusega nr 255 Vanamõisa külas Välja tee 53 (72601:001:0052, suurusega 7472m², maatulundusmaa 100%), Välja tee 55 (72601:001:0262, suurusega 16197 m², maatulundusmaa 100%), Välja tee 57 (72601:001:0100, suurusega 16183 m², maatulundusmaa 100%) ja Viirpuu üldmaa 1 (72701:002:1686, suurusega 3431 m², üldkasutatav maa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Vanamõisa külas, asukohaga Viirpuu tee, Välja tee ja Ojakalda tee ääres paiknevate elamute vahelisele maa-alal. Planeeringualast lõuna poole jääb Tallinna–Keila raudtee (aadressiga Töö pst 14 // Keila-Tallinn 83,7-87,2 km) ja Saue linn. Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 4,4 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistud 18-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 15 üksikelamukrunti. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt planeeringualale juurdepääsutee rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteega, mis hakkab kulgema Ojakalda teelt kuni Viirpuu teeni, mahasõitudega Välja teeni. Planeeringualale kavandatud juurdepääsutee ühendatakse olemasoleva teedevõrgustikuga. Planeeringualasse on hõlmatud valla omandis olev (Viirpuu üldmaa 1, suurusega 3431 m²) kinnistu, kuhu kavandatakse transpordimaa krunt, et tagada Viirpuu teeni juurdepääs ning kaks jalgratta- ja jalgteed rajatakse planeeringualalt kuni Välja tee äärde rajatud kergliiklusteeni. Lisaks kavandatakse kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste mänguväljaku rajamist ning teine kinnistu jääb puhveralaks Tallinna–Keila raudtee äärde, kuhu kavandatakse müravall. Arvestades rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m, millega on hoonestuse kavandamisel arvestatud ning elamukruntide hoonestusalad on kavandatud Tallinna–Keila raudteest minimaalselt 120 m kaugusele. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus (vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, välisvalgustus, elektrivarustus, sidevõrgud, tuletõrje veevarustus ning sademevesi) ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeringualal on tegu liigniiske pinnasega ning täiendavalt on ette nähtud sademeveekanaliseerimine, mis juhitakse

olemasolevasse Ojakalda peakraavi. Ojakalda tee alt tuleb sademevee toru rajada kinnisel meetodil. Hoonete ja teede projekteerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Üle planeeringuala kulgeb olemasolev elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mis kavandatakse maakaablistse.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 15. juuni 2022. aasta korraldusega nr 701. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 11. juulist kuni 24. juulini 2022. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kestel esitati detailplaneeringu kohta üks arvamus (16. juulil 2022. aastal kiri nr 5-1/8/2022-7). Arvamuse esitas MTÜ Vanamõisa küla, ettepanekuga istutada planeeringualal kavandavale üldmaa kinnistule, mis jääb puhveralaks Tallinna-Keila raudtee äärde iga 10m² kohta, 1,5m kõrgused harilikud männid, mille juurde kuulub kolme aastane hoolduskohustus ja Välja tee kergliiklustee äärde 20 iluõunapuud sort August Vaga, kõrgusega 1,5 ja hoolduskohustusega 3 aastat.

Detailplaneeringus on kavandatud kõrghaljastuse (lehtpuude rivi) rajamine planeeringualal kavandatud juurdepääsutee ja jalgratta- ja jalgteed ning üldmaa krundi vahelisele maa-alale ja planeeritavale laste mänguväljakule ning täpne lahendus ja haljastuse liigiline koosseis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, milleks on soovituslik tellida eraldi maastikuarhitektuurne projekt. Üldmaa kinnistu põhjaserva planeeritud lehtpuude rivi tuleb arendajal omal kulul istutada enne esimesele elamule ehitusloa taotlemist.

Vastavalt Saue vallavalitsuse, MTÜ Vanamõisa küla ja arendaja kokkuleppele istutab arendaja omal kulul põhijoonisel märgitud üldmaa krundi (Pos 17) lõunaserva ja Välja kergtee vahelisele maa-alale iluõunapuud (sort August Vaga, lubatud ka alternatiivne sort) istutamise nõudega 20 tk, 1,5 m kõrgused + hoolduskohustusega 3 aastat. Iluõunapuude täpne asukoht täpsustatakse koostöös valla avaliku ruumi spetsialisti ja Vanamõisa Küla MTÜ-ga, enne teede ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist ja kasutuslubade väljastamist (vastavalt seletuskirjale punktidele 3.8 ja 3.12). Üldmaa kinnistule (põhijoonisel märgitud pos nr 17) kavandab vald koostöös Vanamõisa Küla MTÜ-ga tulevikus männi – tamme segametsa.

Saue Vallavalitsuse seisukohalt on ettepanek õigustatud ning planeeringus on arvestatud ettepanekuga. Planeeringu lahendust on täpsustatud ja täiendatud ettepanekuga. Täpsustatud lahendus ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avaliku väljapanekut ei korraldanud.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa ning detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/7/2022 märgitud põhimõtetele. 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 kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, jalgratta- ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja

kanalisatsioonitrassid, sademevee süsteem, elektrivarustus, sidevarustus ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale enne detailplaneeringu kohastele hoonetele ehituslubade väljastamist. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste mänguväljaku, müravalli ning kõrghaljastuse ja vastavalt detailplaneeringu avalikustamisel Vanamõisa Küla MTÜ poolt esitatud ettepanekule (vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirja punktidele 3.8 ja 3.12 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 (Kobras OÜ, töö nr 2021-329) 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 22. veebruaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/7/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Välja tee 53, 55, 57 ja Viirpuu üldmaa 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Kobras OÜ, töö nr 2021-329).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/7/2022 märgitud põhimõtetel ning preambulas viidatud nõuetele. 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 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 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