



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

28. detsember 2022 nr 1379

Valingu küla Tombu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 9. veebruaril 2022. aasta korraldusega nr 141 Valingu külas Tombu (72701:003:0022, suurusega 21036 m², maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Valingu külas, maakasutuse juhtotstarbega osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Kinnistu on hoonestamata ning maa-ala asub riigi kõrvalmaantee 11117 Valingu-Jõgisoo tee ja Ööbiku tee vahelisel maa-alal. Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestatud elamumaadega ja hoonestamata maatulundusmaadega.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Tombu kinnistu 15-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute, kahe korteriga elamu ja ridaelamu püstitamiseks. Kokku moodustatakse 8 elamukrunti, millest 6 elamukrunti kavandatakse üksikelamute püstitamiseks, üks elamukrunt kahe korteriga elamu ja üks elamukrunt ühe ridaelamu (3 boksiga) püstitamiseks. Lisaks planeeritakse viis transpordimaa krunti, millest üks krunt kavandatakse planeeringualale juurdepääsutee rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteega, kolm transpordimaa krunti moodustatakse planeeringualaga piirneva Ööbiku tee äärde, kuhu rajatakse jalgratta- ja jalgteed ja üks transpordimaa krunt moodustatakse 11117 Valingu-Jõgisoo riigitee äärde, kuhu on võimalik perspektiivis kavandada kergliiklustee ning mille väljaehitamist korraldab tulevikus Saue vald. Lisaks kavandatakse kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste mänguväljaku rajamist. Tombu kinnistule kavandatakse juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Ööbiku teelt). Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Kinnistul hoonestusalade määramisel on arvestatud kitsendusest, mille kohaselt on riigi kõrvalmaantee 11117 Valingu-Jõgisoo teekaitsevöönd 30 m, kuhu hooned ei kavandata. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, millega on kavandatud liituda. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 2,1 ha.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 9. novembri 2022. aasta korraldusega nr 1179. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 5. detsembrist kuni 18. detsembrini 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 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 12-2.14/2/2022 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 juurdepääsutee, jalgratta- ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektrivarustus, sidevarustus (v.a 11117 Valingu-Jõgisoo riigitee äärde kavandatav kergliiklustee, mille väljaehitamise kohustust ei ole arendajale määratud) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordi- ja sotsiaalmaad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale enne detailplaneeringu kohastele hoonetele ehituslubade väljastamist. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste mänguväljaku. 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 kokkuleppes 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 kokkuleppes samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (KMK Stúdio OÜ, töö nr 2110) 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 26. jaanuaril 2022. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/2/2022) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe 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 Valingu külas Tombu 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 (KMK Stúdio OÜ, töö nr 2110).

2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/2/2022 märgitud põhimõtetele ning preambulas ja detailplaneeringu seletuskirjas 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