



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

6. september 2023 nr 836

Vanamõisa küla Hallika-Mäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 16. novembri 2022. aasta korraldusega nr 1221 Vanamõisa külas Hallika-Mäe (72701:001:1014, suurusega 30987 m², maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Planeeringuala asub Vanamõisa külas, asukohaga Vabaõhukeskuse tee, Pistriku tee ja Välja tee vahelisel maa-alal. Üle kinnistu kulgeb Ojakalda tee ja planeeringualast lõuna poole jääb Saue linn. Kinnistu on hoonestamata ja enamjaolt kaetud kõrghaljastusega. Lähinaabruses asuvad valdavalt hoonestatud elumumaad. Vanamõisa külakeskus jääb ca 0,5 km kaugusele. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 3,1 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Hallika-Mäe kinnistu 9-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse viis üksikelamukrunti. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt (Ojakalda teel) asfaltbetoonkattega juurdepääsutee koos kergtee ja tänavavalgustusega rajamiseks. Lisaks tuleb kavandada Ojakalda teele liiklust rahustavad meetmed. Juurdepääsutee hakkab kulgema ühendusteena, mis jääb juba välja ehitatud (Ojakalda tee L3 ja Ojakalda tee L1) transpordimaa kinnistute vahelisel maa-alale. Planeeringualale kavandatud juurdepääsutee ja kergtee ühendatakse olemasoleva teedevõrgustikuga. Kergliiklustee hakkab kulgema detailplaneeringualal (Ojakalda teel) kuni riigitee (11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L14) ääres asuva kergliiklusteeni (Vabaõhukeskuse kergtee L13). Üle Pistriku tee ja riigitee rajatakse teeületuskoht. Lisaks kavandatakse kolm sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millel paikneb kõrghaljastus ning mis jääb avalikku kasutusse haljasalamaana. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning on määratud haljastuse, heakorrastuse nõuded ning esitatud servituutide vajadus. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, millega toimub liitumine.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 17. mai 2023. aasta korraldusega nr 485. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 02. juunist kuni 15. juunini 2023. Detailplaneeringu avalikustamise perioodil esitasid detailplaneeringu kohta kaks naaberkinnistute omanikku omapoolsed ettepanekud. Hallika-Mäe naaberkinnistu omanik (Tuulepealse kinnistu, kiri 13.06.2023 nr 5-1/16/2022-21) esitas detailplaneeringu kohta kirjaliku ettepaneku, võimalusel lahendada ligipääs Tuulepealse (72701:002:1592) kinnistule Hallika-Mäe kinnistu detailplaneeringuga kavandatud (Ojakalda tee) juurdepääsuteelt, põhjendusega, et Tuulepealse kinnistu jääb kehtiva Vanamõisa küla Uustalu 2 kinnistu detailplaneeringu koosseisu (kehtestatud Saue vallavalitsuse 24. aprill 2007. aasta korraldusega

nr 343). Detailplaneeringu kohaselt on lahendatud kinnistule ligipääs mahasõiduga riigiteelt 11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L11 ning Tuulerahu ja Paasi kinnistute poolt, millega kaasneb ca 1000m² ulatuses olemasoleva metsa raiumine sissesõidutee rajamiseks. Kirja juurde on lisatud joonis, kus on ära näidatud võimalik sissesõidutee (servituut) võimalik asukoht, mis oleks oluliselt säästvam lahendus ning tagaks kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise. Saue Vallavalitsuse seisukohalt on esitatud ettepanek õigustatud ja põhjendatud ning Hallika-Mäe kinnistu detailplaneeringus on arvestatud ettepanekuga. Sotsiaalmaa kinnistule (põhijoonisel pos nr 6), mis jääb avalikku kasutusse, on kavandatud planeeritava alajaama kõrvale juurdepääsuservituut Tuulepealse kinnistu kasuks, kui maaomanik peaks valima kinnistule juurdepääsu Ojakalda teelt. Kinnistule juurdepääsutee väljaehitamise kohustus on Tuulepealse kinnistu igakordsel omanikul. Juurdepääsutee täpne paiknemine tuleb lahendada ehitusprojektiga.

Teine ettepanek puudutab Ojakalda teed. Hallika-Mäe kinnistuga piirneva Ojakalda tee elamupiirkonna elanik esitas ettepaneku (kiri 06.06.2023 nr 5-1/16/2022-20) tagada Ojakalda teele kiirustõkked, seoses Ojakalda tee (Hallika-Mäe kinnistu piires) väljaehitamise. Ojakalda tee algab Välja teelt ning lõppeb riigi (11186 Tutermaa-Vanamõisa tee L14) teega. Ojakalda tee on Välja teest kuni Hallika-Mäe kinnistu piirini asfalteeritud. Hallika-Mäe kinnistu piires on Ojakalda tee välja ehitamata (kruuskate) ning on ca 300 m pikkune sirge teelõik. Ojakalda tee alguses on kiirusepiirang 30 km/h ning tupiku (umbtee) märk, kuid sellest hoolimata ei pea autojuhid kiirusepiirangust kinni. Kui nüüd kogu Ojakalda teelõik tervenisti välja ehitatakse, siis tõuseb antud tee liikluskoormus märgatavalt ning ainult kiirusepiirangu märgist ei piisa. Saue Vallavalitsuse seisukohalt on esitatud ettepanek õigustatud ja põhjendatud. Planeeringuga on kavandatud Ojakalda teele kaks suunamuutetakistust. Planeeringuala lõunaossa on kavandatud liiklust rahustavad meetmed. Madalamate sõidukiiruste saavutamiseks tuleb kasutada füüsilisi leevendusmeetmeid, nagu suunamuute takistused saarte abil. Kuna tänav külgneb kraaviga, siis vallavalitsuse seisukohalt on sobilikum tagada Ojakalda tee (põhijoonisel pos nr 1 juurde) suunamuutetakistus, mis on kavandatud kolme saarega. Lisaks on planeeringuala elamualade lõppu (põhijoonisel pos nr 5) kavandatud suunamuute takistus (pos nr 7 ja 8 üldmaade vahele). Teeprojekti koostamisel saab otsustada, mis selleks meetmeks määrata, kas planeeritakse käänak, kitsend, künnis vms.

Saue Vallavalitsuse seisukohalt on ettepanekud õigustatud ning planeeringu lahendust on täpsustatud ja täiendatud ettepanekute osas. Täpsustatud ja täiendatud lahendused ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avalikku 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. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. sätestab et, tiheasustusalas uue hoonestuse rajamisel tuleb ehitiste kavandamisel maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/22/2022 märgitud põhimõtetele. 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, kergtee koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaad ja 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 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 kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Kobras OÜ, töö nr 2023-003) 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 8. novembril 2022. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/22/2022) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Hallika-Mäe 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 (Kobras OÜ, töö nr 2023-003).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/22/2022 märgitud põhimõtetele 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