



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

23. oktoober 2024 nr 980

### **Alliku küla Tiirikalda tee 12 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Tiirikalda tee 12 (72701:001:1240, suurusega 1762 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%) kinnistul, sooviga täpsustada kinnistul ehitusõigust, muuta ja suurendada hoonestusala piire ning abihoonete arvu.

#### *II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord*

Kinnistu asub Alliku külas Kotka elamurajoonis ning jääb kehtestatud Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koosseisu (kehtestatud 26. aprill 2011. aastal korraldusega nr 237). Detailplaneeringuga oli kavandatud Tiiri 1 kinnistu jagamine – 18 krunti olid kavandatud üksikelamutele, 1 krunt ühiskondlikule hoonetele (lasteaed), 1 krunt haljasalaks ja 2 krunti tänavamaaks. Detailplaneeringuga on lahendatud planeeritava alal heakorras, haljastus, juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamine. Detailplaneering on ellu viidud.

Tiirikalda tee 12 kinnistule määrati detailplaneeringu alusel ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoonete püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku 250 m<sup>2</sup>. Kinnistu piirneb idaküljel Tiirikalda teega, põhjast ja lõunast üksikelamumaaadega ning läänest maatulundusmaaga. Kinnistut läbib põhjaküljes sademevee kraav, millel puuduvad kitsendused. Tiirikalda tee 12 kinnistul paikneb üksikelamu ehitisealuse pindalaga 263,9 m<sup>2</sup>, kasutusluba nr 1912371/10149, väljastatud 03.07.2019 ning abihoonete ehitisealuse pindalaga 6 m<sup>2</sup>. Tiirikalda tee 12 kinnistule on Saue Vallavalitsuse 09.06.2021 korraldusega nr 610 väljastatud projekteerimistingimused kehtivas detailplaneeringus planeeritud hoonestusala suurendamiseks kuni 5% kinnistu loode-põhjasuunal. Projekteerimistingimuste väljastamise eesmärk oli 6 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga abihoonete rajamine. Juurdepääs kinnistule on Tiirikalda teelt. Planeeritud maa-ala on tehnovõrkudega varustatud. Uute tehnovõrkude rajamist ei ole ette nähtud.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta hoonestusala piire, suurendada kinnistu ehitisealust pinda kuni 440 m<sup>2</sup>-ni (täisehitusprotsent kuni 25%) ning määrata ehitusõigus kahele abihoonetele. Planeeritava maa-ala suuruseks on 1762 m<sup>2</sup>. Hoonestusala piir on kinnistu piiridest kavandatud 5 m kaugusele.

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Lubatud abihoonete arvu krundil üldplaneering ei kajasta. Üldplaneeringu järgi võib üksikelamukrundi täisehituse protsent

reeglina olla kuni 25%. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *V. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine*

Kavandatav tegevus (ehitusõiguse määramine on kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Arvestades eeltoodud ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 139 lõike 2, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2 ja § 72 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punktid 1 ja 2, § 5 punktid 1, 8-10, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 16. septembril 2024. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta (nr 12-2.14/9/2024) ning võttes arvesse Tiirikalda tee 12 kinnistu omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva:

#### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Tiirikalda tee 12 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering eesmärgiga muuta ja suurendada hoonestusala piire, suurendada kinnistu täisehituse protsenti 25%-ni ja määrata ehitusõigus kahele abihoonele.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1 krundile võib ette näha kuni kaks 1-korruselist abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
  - 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
  - 2.4 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
  - 2.5 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded.
4. Saue Vallavalitsusel on õigus lõpetada algatatud detailplaneeringu menetlus ning tunnistada kehtetuks käesolev korraldus, kui hiljemalt kahe aasta jooksul alates korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalikku dokumentatsiooni.

5. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga (planeeringu vastuvõtmine või kehtestamine).

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar  
vallasekretär