



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

07. veebruar 2024 nr 97

### **Vanamõisa küla Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinarestiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Vanamõisa külas Kooli (72701:002:1909, suurusega 20666 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%), Lootuse (72701:002:0060, suurusega 5676 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%), Põllukõrre (72701:002:0061, suurusega 22711 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) ja Heinarestiku (72701:002:1912, suurusega 21584 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) katastriüksustel, eesmärgiga katastriüksuste kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

#### *II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord*

Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinarestiku katastriüksused asuvad Vanamõisa külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb idast menetluses oleva Õiepõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ning kehtestatud Õismäe-III ja Õismäe-IV maaüksuste detailplaneeringuga. Menetluses oleva Õiepõllu detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks katastriüksuseks, millest ühele ehitatakse üksikelamu ja abihoone ning teisele põllumajandushooned. Lõunast külgnevad katastriüksused Välja tee L7 ja Välja tee L8-ga. Planeeringualast põhja jäävad hoonestamata maatulundusmaad ning läände hoonestatud elamumaad. Planeeringuala lähedale jääb Keila-Tallinna 83,7-87,2 km raudtee. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 7,06 ha.

Kooli ja Heinarestiku katastriüksuseid läbib elektriõhuliin 35-110 kV (kõrgepingeliin) kaitsevööndiga 25 m, raudtee sanitaarkaitsevöönd (120 m) ja allika (VEE4101100) kalda piiranguvöönd (50 m). Heinarestiku katastriüksusel paikneb veel sideehistis, mille kaitsevöönd on 1 m. Lisaks ulatub Kooli, Lootuse ja Põllukõrre katastriüksustele Pihuoja kalda piiranguvöönd (100 m). Põllukõrre katastriüksust läbib elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mille kaitsevöönd on 10 m ning Lootuse katastriüksusele ulatub Pihuoja kalda ehituskeeluvöönd (50 m). Lootuse ja Põllukõrre katastriüksused paiknevad maaparandussüsteemi maa-alal. Maa-ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinarestiku katastriüksused 22 elumaa kruntideks, nendele määrata ehitusõigus 21 üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning 1 üksikelamu või kahepereelamu püstitamiseks. Lisaks eraldatakse transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa).

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere-ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Lootuse katastriüksus piirneb lääne poolt Pihuoja peakraaviga, millel on kalda ehituskeeluvööndiks 50 m, kuhu hoonestust ei kavandata. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 16 kohaselt on rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi arvestades üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/1/2024 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. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid veeettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk) ja avalik ruum ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste tasuta võõrandamine vallale. Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

#### *VII. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine*

Kavandatav tegevus (katastriüksuse jagamine, maa sihtotstarbe muutmine ja 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 kaalutlusotsuse langetamine.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2<sup>1</sup>, § 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, peatükk 2<sup>1</sup>, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 19. jaanuaril 2024. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/1/2024) detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuse omanike taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Kooli (72701:002:1909), Lootuse (72701:002:0060), Põllukõrre (72701:002:0061) ja Heinaristiku (72701:002:1912) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering eesmärgiga katastriüksuste kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
  - 2.1. Üksik- ja kaksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
  - 2.2. hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
  - 2.3. veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
  - 2.4. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.5. enne detailplaneeringu esimeses etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist tuleb valmis ehitada esimese etapi kruntide ligipääsuks vajalikud siseteed ja juurdepääsutee Välja tee L8-lt. Lisaks tuleb valmis ehitada esimese etapi kruntide teenindamiseks vajalik Tehniline infrastruktuur ning taodelda eelnimetatud rajatistele kasutusload;
  - 2.6. detailplaneeringu esimeses etapis projekteerida ja välja ehitada avalikuks kasutuseks ettenähtud kergliiklustee koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega piki Välja teed (Välja tee L7, Heinaristiku, Õisu ja Preediku katastriüksustel) alates Kooli katastriüksuse peale- ja mahaõidust kuni Välja kergtee L9 katastriüksusel olemasoleva kergliiklusteeni. Planeeritav kergtee rajada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm), mille laiuseks on vähemalt 2,5 m;
  - 2.7. enne detailplaneeringu teises etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist peab planeeringualale olema tagatud teine avaliku tee juurdepääs lääne poolt Põlluvälja ja Suurepõllu detailplaneeringuala kaudu või põhja poolt Tutermaa-Vanamõisa teelt. Kui läänepoolne ühendus on olemas, aga põhjapoolne ühendus puudub, tuleb planeeringuala põhjaossa nelja krundi (pos nr 14-17) tarbeks rajada ajutine ümberpööramisplats suurusega 12x12 m. Lisaks tuleb valmis ehitada teise etapi kruntide ligipääsuks vajalikud siseteed ja nende teenindamiseks vajalik Tehniline infrastruktuur ning taotleda eelnimetatud rajatistele kasutusload;
  - 2.8. projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf 100% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja siseteed (katendi laius vähemalt 5 m) ning asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi) kergliiklusteed (katendi laius vähemalt 2 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkavad kulgema Detailplaneeringualal;

- 2.9. detailplaneeringuga kavandatud avaliku ruumi katastriüksustele (üldkasutatava maa krundid, põhijoonisel märgitud pos 1, 22, 25) rajada laste spordi- ja mänguväljak vastavalt lepingu lisale 1 Tehnilised tingimused spordi- ja mänguväljakule ning jalgrattaparklad. Spordi- ja mänguväljakulahendus kooskõlastada valla avaliku ruumi spetsialistiga;
- 2.10. Hoonete planeerimisel arvestada Tallinn-Keila-Turba raudtee sanitaarkaitsevööndiga (120 m) ja Pihuoja kalda ehituskeeluvööndiga (50 m);
- 2.11. koostöös Elektrileviga leida elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliini) asendamise lahendus;
- 2.12. detailplaneeringuga kavandatud avaliku ruumi (üldkasutatav maa) ja transpordimaa katastriüksused anda tasuta üle vallale;
- 2.13. kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.14. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded.
5. 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.
6. 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).
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kirsti Saar  
vallasekretär