



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

22. november 2023 nr **1066**

### **Jõgisoo külas Pele katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Jõgisoo külas Pele (72601:001:0226, suurusega 5.35 ha, maatulundusmaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

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

Pele katastriüksus asub Jõgisoo külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb idast elamumaaga, läänest kehtiva Sepa 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks, põhjapool Kanama-Jõgisoo teega (11116) ning lõunast riigile kuuluva metsamaaga. Katastriüksuse põhjaosa läbib maakaablistse paigaldatav elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin). Pele katastriüksus on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5,35 ha.

#### *III. Toimunud menetlused*

Pele katastriüksus asub Saue Vallavalitsuse 28. oktoober 2008. aasta korraldusega nr 747 algatatud Jõgisoo küla Välja 4, Saare, Õitse, Vahtra, Vahtra II, Urgardi, Väana, Välja, Raja, Välja 2, Keila mnt 11a ja Keila mnt 11 kinnistute detailplaneeringu alal, millega sooviti määrata tehnorajatiste maa-ala ning liita detailplaneeringu alasse Tooma 1 kinnistu detailplaneering, mis on algatatud 21. märtsil 2006 Saue Vallavalitsuse korraldusega nr 259 "Detailplaneeringu algatamine Jõgisoo külas Tooma 1 maaüksusel". Peale detailplaneeringu algatamist 28. oktoober 2008. aastal ei ole planeeringuga edasisi toiminguid tehtud ja rohkem menetlusi sellega seoses ei ole.

#### *IV. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Pele katastriüksus 19 elamumaa krundiks, nendele määrata ehitusõigus 15 üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning 4 ridaelamu (4 boksiga) püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa). Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

#### *V. Taotluse vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Detailplaneeringu algatamise ajal ei olnud veel piirkonnas ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitaristut välja arendatud, sellest tulenevalt on nii lepingus kui detailplaneeringu algatamise korralduses nõue, et Arendaja on nõustunud ja kohustub omal kulul liituma ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK) ning lahendama detailplaneeringuala ÜVK-ga liitumiseks veevarustuse ja kanalisatsiooni lähima liitumispunktini, ehitades välja vee- ja kanalisatsioonitrassid eelvooluni. ÜVK-ga liitumine on katastriüksuse krundimise ja ehitusloa väljastamise eeltingimuseks, enne ÜVK-ga liitumist kinnistut lahti ei krundita. Veega varustamiseks ei ole lubatud kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning ei ole lubatud kasutada reovee kogumiseks kogumismahuteid.

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

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/12/2023 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 veetevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee- ja drenaazisüsteem, 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 mitteamalgatamine*

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 kaalutusotsuse langetamine.

Arvestades eeltoodud 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 13. oktoobril 2023. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/12/2023) detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Pele katastriüksuse omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

## **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Jõgisoo külas Pele (72601:001:0226) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering eesmärgiga katastriüksuse 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. Üksikelamu 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. Ridaelamukrundile võib ette näha ühe (kuni 4 boksigi) 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Abihooneid mitte kavandada (sh kasvuhooned). Ridaelamu mahus kavandada abiruumid. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirde aia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigusseadusest);
  - 2.3. Kui planeeritava ridaelamu kütmiseks kavandatakse kasutada hoone fassaadile paigutatavaid soojuspumpade välimooduleid, tuleb need mürahäiringu minimeerimiseks paigutada ridaelamu tänavapoolsele küljele, samuti arvestada häiringute vältimist naaberelamute õuealade suhtes. Vajadusel tuleb koostada müra modelleerimine;
  - 2.4. Parkimine lahendada oma krundi piires ning igale ridaelamuboksile näha ette vähemalt kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega. Ridaelamutel iga eluaseme kohta tuleb arvestada 2 parkimiskohta jalgratastele.
  - 2.5. Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
  - 2.6. Veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
  - 2.7. Planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
  - 2.8. Planeeringus kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsutee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) katendi laiussega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2\*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega.
  - 2.9. Planeeringus kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm) kergliiklusteed (kogu kergliiklusteede võrgustik detailplaneeringualal, lisaks Krundi Pos 22 kaudu jalgteehendus 11116 Kanama-Jõgisoo tee äärde rajatava kergteeni, Sepametsa tee ääres jalgteehendus kuni 11116 Kanama-Jõgisoo tee äärde rajatava kergteeni), teekatte minimaalse laiussega 2 m.
- 2.10. Planeeringuga kavandada Vahetee L1 (72601:001:0222) ja L2 (72601:001:0227) rekonstrueerimine, asfalteerimine ja laiendamine kuni ristmikuni (planeeringualale sissesõiduni) asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm, katendi laiussega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2\*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega ja projekteerima ning välja ehitama selle tee kõrvale kergliiklustee asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm), teekatte minimaalse laiussega 2m.
- 2.11. Arendaja on teadlik ja kohustub hüvitama vallale 11116 Kanama-Jõgisoo tee äärde rajatava kergliiklustee ehitamisega seotud kulud (Pele kinnistu piiresse jääva osa). Hüvitis tuleb Vallale tasuda enne esimesele Detailplaneeringu kohasele hoonele ehitusloa väljastamist.

- 2.12. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksusele (üldkasutatav maa, põhijoonisel märgitud Pos 21) rajada mänguväljak vastavalt lepingu lisale 1 Tehnilised tingimused mänguväljakule ning jalgrattaparklad.
- 2.13. Kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
- 2.14. Planeeringuga näha ette ja kavandada maakonnaliini bussipeatuste tarbeks bussitaskud;
- 2.15. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) ja transpordimaa katastriüksused anda tasuta üle vallale;
- 2.16. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.17. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga ja Elektrilevi OÜ-ga ning arvestada nende poolt saadetud seisukohtadega. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.18. Detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Pele katastriüksuse 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)

Elis Haav  
jurist  
vallasekretäri ülesannetes