



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

12. juuni 2024 nr 572

Valingu külas Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Valingu külas Kaare (72701:001:1962, suurusega 19125 m², maatulundusmaa 100%), Kuuseheki (72701:001:1960, suurusega 38224 m², maatulundusmaa 100%) ja Põllukivi (72701:001:1961, suurusega 38269 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksustel, eesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarvete muutmine elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning äri- ja ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

II. Katastriüksuste asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Valingu külas, 11117 Valingu - Jõgisoo tee ja Keila-Tallinn raudtee vahelisel alal, Puiestee tee ääres. Planeeringuala piirneb idast Puiestee tee, põhjast 11117 Valingu - Jõgisoo tee ja Keila – Tallinn raudtee transpordimaadega, läänest Kasepõllu katastriüksuse maatulundusmaaga ja lõuna poolt elamumaadega ning Vahtralehe tee 14 katastriüksuse tootmismaaga, kus asub päikesepaneelipark.

Planeeringualale ulatuvad sidekaabli, raudtee ja Valingu-Jõgisoo tee sanitaarkaitsevööndid. Planeeringualale ulatub Saue valla üldplaneeringu järgi planeeritava liikluse eritasandi mõjuala. Üldplaneeringu kaardil kajastatud perspektiivse eritasandilise liiklussõlme piirkonnas tuleb 250 meetri raadiuses ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga. Põllukivi katastriüksusel asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis Kultusekivi (reg nr 18973) ja selle 50 meetri laiune kaitsevöönd, sellele alale ei ole ehitustegevust planeeritud, seal on detailplaneeringu järgi haljasalamaa. Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksused on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 9,56 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on jagada Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksused kahekümne kaheksaks elamu-, üheks äri- ja üheks ühiskondlike ehitiste-, neljaks transpordi- ja viieks üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine kahekümne kolme üksik-, kahe kaksik- ja kolme ridaelamu ning ühe äri- ja ühe ühiskondlike hoone püstitamiseks. Transpordimaa katastriüksused kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatava maa katastriüksustele on planeeringuga kavandatud haljasalad ning mängu- ja spordiväljak.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt pere -ja ridaelamumaa. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Kaare ja Kuuseheki põhjapoolne ots ja osaliselt ka Põllukivi katastriüksuse põhjapoolne ots jäävad üldplaneeringu järgi juhtotstarbega alale. Juhtotstarbega ala on määratud Valingu-Jõgisoo tee sanitaarkaitsevööndi tõttu. Sellesse alasse elamukrunte planeeritud ei ole.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb maanteede äärsete alade väljaarendamisel arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms.). Teede läheduses on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus. Transpordiametiga tuleb kooskõlastada ehitusprojektid riigimaanteest 150 meetri kauguses vööndis ning vajadusel ka kaugemal, kui ehitise kõrguse projektsioon ulatub maanteele. Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 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. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 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. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/5/2024 märgitud põhimõtetel. 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 ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, kergliiklusteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste (transpordimaad ja sotsiaalmaad) tasuta võõrandamine vallale. Vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne Detailplaneeringu kehtestamist notariaalne võlaõiguslik eelkokkulepe, sh eelmärke seadmine valla kasuks. Arendaja on kohustatud Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksusele (ühiskondlike ehitiste maa krunt) kavandama oma kuludega avaliku ruumi avalike teenuste tarbeks. Samuti on Arendaja kohustatud Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksusele (üldkasutatav maa, põhijoonisel märgitud Pos 33) oma kuludega rajama mängu- ja spordiväljaku vastavalt Halduslepingu/Kokkuleppe lisale 2 Tehnilised

tingimused mängu- ja spordiväljakule ning selle juurde jalgrattaparklad. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa 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 kokkuleppega 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.

Riikliku varjumiskohtade eelnõu vastuvõtmisel tuleb sõltuvalt määruse sisust vajadusel sellega planeeringus arvestada.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Kavandatav tegevus 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.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos korralduse lisaga saadeti arvamuse avaldamiseks Muinsuskaitseametile, AS Eesti Raudteele ja Transpordiametile. Kaasatavate asutuste vastuskirjad (Lisa 2, Lisa 3 ja Lisa 4) on Detailplaneeringu algatamise eelnõule lisatud ja on selle lahutamatu osa.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks PlanS § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1 ja 2, § 139 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 arendaja vahel 7. mail 2024. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/5/2024) detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste omanike taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Valingu külas Kaare (72701:001:1962), Kuuseheki (72701:001:1960) ja Põllukivi (72701:001:1961) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarvete muutmine elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning äri- ja ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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. Ridaelamukrundile võib ette näha ühe 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. Elamukruntide parkimine lahendada oma krundi piires. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega;
 - 2.5. Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
 - 2.6. Detailplaneeringus arvestada Keila-Tallinn raudtee sanitaarkaitsevööndiga (120m) ja 11117 Valingu - Jõgisoo tee sanitaarkaitsevööndiga (50m);
 - 2.7. Veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.8. Planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.9. Detailplaneeringus kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsu- ja siseteed (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) katendi laiusena vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2*0,5 m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega;
 - 2.10. Detailplaneeringus kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm) kergliiklusteed, teekatte minimaalse laiusena 2,5 m;
 - 2.11. Detailplaneeringus kavandada Detailplaneeringu mängu- ja spordiväljaku alal jalgteed graniitsõelme kattega (graniitsõelmed fr 0-8mm), teekatte minimaalse laiusena 2m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega jalgteel ning mängu- ja spordiväljaku alal.
 - 2.12. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksusele (ühiskondlike ehitiste maa krunt, põhijoonisel märgitud pos nr 36) kavandada avalik ruum avalike teenuste tarbeks;
 - 2.13. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksusele (üldkasutatav maa, põhijoonisel märgitud Pos 33) rajada mängu- ja spordiväljak vastavalt Halduslepingu/Kokkuleppe lisale 2 Tehnilised tingimused mängu- ja spordiväljakule;
 - 2.14. Kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
 - 2.15. Planeeringuga näha ette ja kavandada maakonnaliini bussipeatuste tarbeks bussitaskud;
 - 2.16. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused anda tasuta üle vallale.
 - 2.17. Vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne Detailplaneeringu kehtestamist notariaalne võlaõiguslik eelkokkulepe, sh eelmärke seadmine valla kasuks;

- 2.18. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.19. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga, Eesti Raudteega ja Muinsuskaitseametiga ning arvestada nende poolt saadetud seisukohtadega. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.20. Detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Postimees 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