



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

21. august 2025 nr 671

Alliku külas Jõekääru tee 2 ja 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Jõekääru tee 2 (72701:002:1517, suurusega 5920 m², elamumaa 100%) ja Jõekääru tee 4 (72701:002:1518, suurusega 5546 m², elamumaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga jagada katastriüksused kruntideks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelandute püstitamiseks.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Jõekääru tee 2 ja 4 katastriüksused asuvad Alliku külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb põhjast ja lõunast elamumaadega, idast maatulundusmaaga ning edelast 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L4 transpordimaaga ja läänest 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee L3 transpordimaaga. Planeeringuala asub kehtiva Jõemaa, Jõepere, Imutmäe, Kaharsöödi II ja lähiala detailplaneeringualas. Jõekääru tee 2 ja 4 katastriüksused on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,15 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Jõekääru tee 2 ja 4 katastriüksused viieks elamumaa krundiks, üheks transpordimaaks ning kaheks üldkasutatava maa krundiks. Elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelandute ja abihoonete püstitamiseks. Transpordimaale ja üldkasutatava maa katastriüksusele kavandatakse kergliiklusteed ning haljasala. Juurdepääs detailplaneeringule kavandatakse Jõekääru teelt. Planeeringualale ligipääsuks vajalik transpordimaaks eraldatakse ja võõrandatakse Aasa tee 1, 3 ja 5 katastriüksustelt.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud üldplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal arvestada sellega, et elamualadel peab olema jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud,

kergliiklusteed, avatud õuealad jms), mis moodustab vähemalt 20% planeeritavast alast. Jõekääru tee 4 asub osaliselt Vääna jõe kalda piiranguvööndis. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/8/2025 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui huvitatud isik ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on huvitatud isiku ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Seega vastavalt Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb huvitatud isikul 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 vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk) ja avalik ruum. Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.

V. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

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 koostamise, 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 2¹, § 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 huvitatud isiku vahel 23. mail 2025. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/8/2025) detailplaneeringu realiseerimisega ning võttes arvesse Jõekääru tee 2 ja 4 katastriüksuste omaniku volitatud esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Jõekääru tee 2 (72701:002:1517) ja Jõekääru tee 4 (72701:002:1518) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga katastriüksuse kruntideks jagamiseks, ehitusõiguse määramiseks üksikelandute püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.2 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;

- 2.3 üksikelamukrundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
- 2.4 parkimine lahendada oma krundi piires;
- 2.5 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- 2.6 veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- 2.7 projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) juurdepääsutee (katendi laius vähemalt 5 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema Detailplaneeringualal kuni überpööramisplatsini (suurusega vähemalt 12x12 m);
- 2.8 projekteerida ja välja ehitada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm) kergliiklustee minimaalse laiusega 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega;
- 2.9 planeeritavale alale juurdepääsu tagamiseks seatakse Jõekääru teele kuni mahapöördeni planeeringuala sisetele servituut või seda asendav sundvaldus Saue valla kasuks;
- 2.10 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.11 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