



# Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

2. oktoober 2024 nr 907

## **Jõgisoo küla Pele katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine**

### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 22. novembri 2023. aasta korraldusega nr 1066 Jõgisoo külas Pele (72601:001:0226, suurusega 5.35 ha, maatulundusmaa 100%) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

### *II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus*

Planeeringuala asub Jõgisoo külas, Saue vallas. Ala piirneb idast elamumaaga, läänest kehtiva Sepa 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks, põhjapool Kanama-Jõgisoo teega (11116) ning lõunast riigile kuuluva metsamaaga. Juurdepääs planeeringualale toimub ala loodenurgast Kanama-Jõgisoo teelt läbi Sepametsa tee kinnistu ning kirdeosast Kanama-Jõgisoo teelt Vahetee L1 ja Vahetee L2 kinnistute kaudu. Katastriüksuse põhjaosa läbib maakaablisse paigaldatav elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin). Pele katastriüksus on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 5,7 ha. Planeeringuala lähiehitistes paiknevad valdavalt 1- ja 2-korruselised ühepereelamud.

### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus*

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). Detailplaneeringus määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

### *V. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise ajal ei olnud veel piirkonnas ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitaristut välja arendatud, sellest tulenevalt on nii lepingus kui detailplaneeringu algatamise ning vastuvõtmise ja avalikustamise 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 kruntimise 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. Perspektiivne veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni ühendus on kavandatud Kanama-Jõgisoo tee äärde. Pärast ÜVK torustike valmimist tuleb torustike valdajalt küsida tehnilised tingimused planeeringuala veevarustuse täpseks lahendamiseks. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt tuleb ehitiste kavandamisel maksimaalselt säilitada kõrghaljastus. 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. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *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 ehitusloa ja kasutusloa 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, sademevee- 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 võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärke. Võlaõigusliku eelkokkuleppe sõlmimisega kaasnevad notarikulud ja riigilõivu tasub Arendaja. 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.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 4 punkti 2, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja Arendaja vahel 13. oktoobril 2023. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/12/2023) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

## **korralduse:**

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Jõgisoo külas Pele (72601:001:0226) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks üksik- ja ridaelamute püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.
2. Planeeringualal on lahendatud juurdepääs, tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Saue vallamaja ruumides aadressil Kütise tn 8, Saue linn.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar  
vallasekretär