



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

15. oktoober 2025 nr 835

### **Hüüru küla Veski tee 10 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

#### *I. Taotluse sisu*

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hüüru külas Veski tee 10 (72701:001:2007, suurusega 10041 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

#### *II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord*

Veski tee 10 katastriüksus asub Hüüru külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb lõuna poolt maatulundusmaaga ning lääne, põhja ja ida poolt hoonestatud elamumaadega. Veski tee 10 on hoonestamata.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Veski tee 10 katastriüksus jagada üheks üksikelamu ning kaheks kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe kaksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksus (üldkasutatav maa).

#### *IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt võib tiheasustusalal krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25% ning ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped*

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/12/2025 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. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringuala kinnistu igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Huvitatud isik kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui huvitatud isik ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringuala kinnistu võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringuala kinnistu omandanud kolmanda

isiku poolt ja detailplaneeringuala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

#### *VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine*

Kavandatav tegevus (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 huvitatud isiku vahel 26. augustil 2025. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/12/2025) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, 25. septembril 2025. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 12-1/64/2025) ning võttes arvesse Veski tee 10 katastriüksuse omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **korralduse:**

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Veski tee 10 (72701:001:2007) 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 2-korruselise üksikelamu kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.2 kaksikelamu krundile võib ette näha ühe 2-korruselise kaksikelamu kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
  - 2.3 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
  - 2.4 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
  - 2.5 veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
  - 2.6 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
  - 2.7 moodustada sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) katastriüksus ning anda see tasuta üle vallale;
  - 2.8 projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa katastriüksusel asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsutee (katendi laius vähemalt 4,2 m + kindlustamata peenrad 2\*0,5m)

- koos LED-optilise tänavavalgustusega. Juurdepääsutee lõppu rajada ümberpööramisplats suurusega vähemalt 16x12 m;
- 2.9 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.10 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 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