KORRALDUS

Saue linn .... .... 2024 nr

**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 kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

*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 ida poolt Puiestee tee transpordimaaga, põhja poolt 11117 Valingu - Jõgisoo tee ja Keila – Tallinn raudtee transpordimaadega, lääne poolt Kasepõllu katastriüksuse maatulundusmaaga ja lõuna poolt elamumaadega ning Vahtralehe tee 14 katastriüksuse tootmismaaga, kus asub päikesepaneelipark.

Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksustele ulatuvad sidekaabli ja raudtee sanitaarkaitsevööndid. Kaare ja Kuuseheki katastriüksustele ulatub Valingu-Jõgisoo tee sanitaarkaitsevöönd. Kaare ja Kuuseheki katastriüksustele ulatub Saue valla üldplaneeringu järgi ka planeeritava liikluse eritasandi mõjuala. Üldplaneeringu kaardil kajastatud perspektiivse eritasandilise liiklussõlme piirkonnas tuleb 250 meetri raadiuses ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga. Põllukivi katastriüksuse põhjapoolsesse otsa jääb kultuurimälestise piiranguvöönd (kultusekivi), sinna 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.

*IV. Detailplaneeringu koostamise eesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksused 28 elamumaa krundiks, nendele määrata ehitusõigus kuni 23 üksikelamu ja abihoonete, kuni 2 kaksikelamu ja abihoonete ning kuni 3 ridaelamu püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa).

*V. 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 katastriüksuste põhjapoolne ots ja osaliselt ka Põllukivi katastriüksuse põhjapoolne ots jäävad üldplaneeringu järgi juhtostarbeta alale. Juhtotstarbeta ala on määratud Valingu-Jõgisoo tee sanitaarkaitsevööndi tõttu. Sellesse alasse on Kaare katastriüksusel planeeritud haljasalamaa, Kuuseheki katastriüksusel haljasalamaa ja ärimaa ning Põllukivi katastriüksusel haljasalamaa ja osaliselt ühiskondlike hoonete maa.

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. 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.

*VI. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr12-2.14/5/2024märgitud 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, jalgratta-ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid veeettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee-ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste (transpordimaad ja sotsiaalmaad) tasuta võõrandamine vallale. Arendaja on kohustatud Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksusele (ühiskondlike ehitiste maa krunt, põhijoonisel märgitud pos nr 36) 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 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.

*VII. 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu 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 2¹, § 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 2¹, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel .... ... 2024. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/5/2024) detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste omanike taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

**k o r r a l d u s e :**

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 kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks. 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:
   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. 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);
   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;
   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.
   5. Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega;
   6. Detailplaneeringus arvestada Keila-Tallinn raudtee sanitaarkaitsevööndiga (120m) ja 11117 Valingu - Jõgisoo tee sanitaarkaitsevööndiga (50m);
   7. Veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
   8. Planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
   9. Planeeringus kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsu- ja siseteed (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) katendi laiusega vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2\*0,5 m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega.
   10. Detailplaneeringus kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm) kergliiklusteed, teekatte minimaalse laiusega 2,5 m.
   11. Detailplaneeringus kavandada Detailplaneeringu mängu- ja spordiväljaku alal jalgtee graniitsõelmete kattega (graniitsõelmed fr 0-8mm), teekatte minimaalse laiusega 2m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega jalgteel ning mängu-ja spordiväljaku alal.
   12. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksusele (ühiskondlike ehitiste maa krunt, põhijoonisel märgitud pos nr 36) kavandada avalik ruum avalike teenuste tarbeks ning selle juurde jalgrattaparklad.
   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 ning jalgrattaparklad.
   14. Kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
   15. Planeeringuga näha ette ja kavandada maakonnaliini bussipeatuste tarbeks bussitaskud;
   16. Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused anda tasuta üle vallale;
   17. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
   18. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga, Eesti Raudteega ja Muinsuskaitseametiga ning arvestada nende poolt saadetud seisukohtadega. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
   19. 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) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär