



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

08. jaanuar 2025 nr 8

### **Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 16. veebruari 2022. aasta korraldusega nr 169 Koidu külas Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu põhieesmärgiks on katastriüksuse kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ärihoonete püstitamiseks ning transpordimaa ja üldkasutatava maa eraldamine.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus*

Planeeritav maa-ala asub Koidu külas Laagri aleviku vahetus läheduses. Katastriüksus piirneb põhjast 11421 Laagri-Hüüru kõrvalmaanteega ja Laagri-Hüüru kergtee L2-ga. Idast külgneb osaliselt Koru pumbamajaga, Juuliku-Tabasalu tee L18-ga, Juuliku-Tabasalu tee L7-ga ning 11420 Saku-Laagri kõrvalmaanteega. Lõunast piirneb Koidu kergtee L1-ga, Laagri-Saue tee T5-ga ning 11184 Alliku-Laagri kõrvalmaanteega. Planeeringualast lääne pool asub Koidu ja Koidu I (Koidu elamurajoon) detailplaneeringuala, metsastunud maatulundusmaa kinnistu (Männiku 2), Koidu veejaam ning Koidu tee 36 detailplaneeringuala, milles kavandati kahe korteriga elamu ja kuni kahe abihoone ehitamist.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistud viieks äri- ja/või tootmismaa, kaheks transpordimaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavatele äri- ja/või tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ja/või päikesepargi ehitamiseks. Transpordimaa krundid moodustatakse juurdepääsude rajamiseks planeeringualale. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Saue Vallavalitsuse 6. aprilli 2022. aasta korraldusega nr 387 jagati Koidu külas asuv Koru katastriüksus Väike-Koru ja Koru katastriüksusteks. Jagamisel tekkinud Väike-Koru katastriüksus anti tasuta üle Saue Vallavalitsusele.

Detailplaneeringu materjalid saadeti 21. mail 2024. aastal puudutatud isikutele arvamuse avaldamiseks (5-1/5/2022-20). Koidu tee 42 elanik küsis 23.05.2024. aastal saadetud kirjas (nr 5-1/5/2022-34) infot detailplaneeringuga ette nähtud haljastuse kohta. Tema hinnangul oli detailplaneeringu dokumentides nipsisõnaliselt kirjeldatud haljastuse rajamise kohustust. Koidu tee 42 elanik viitas saadetud kirjas detailplaneeringu seletuskirjas olevale lausele: „... istutatakse elamupiirkonna ulatuses kõrghaljastus, nt harilik mänd“. Tema hinnangul ei ole mõistlik istutada

mände kraavi äärde kõrgepingeliinide vahetusse lähedusse. Vallavalitsus selgitas, et Väike-Koru katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringus märgitud haljasala ja parkmetsamaa, mis antud piirkonnas täidab ka kaitsehaljastuse eesmärgi. Veel mainis vallavalitsus enda vastuses, et Väike-Koru katastriüksusele kavandatakse piirkonna elanike tarbeks paralleelselt kraaviga liikumisrada, mille äärde istutatakse männid. Mände ei istutata kõrgepingeliinide alla ja vahetusse lähedusse.

Koidu külas Männiku 2 katastriüksuse omanik avaldas arvamust (kiri 29.05.2024 nr 5-1/5/2022-36), et menetluses oleva Koidu küla Koru ja Väike-Koru detailplaneeringuga võiks lahendada juurdepääsute probleemi Männi 2 katastriüksusele, tuues põhjenduseks asjaolu, et lisaks tema katastriüksusele kasutaksid juurdepääsuteed ka naaberkinnistute (Laane katastriüksuste) omanikud. Männiku 2 katastriüksuse omanik arvas, et kui uue mahasõidu kavandamine 11421 Alliku-Laagri-Hüüru kõrvalmaanteelt ei ole otstarbekas, siis võiks detailplaneeringuga projekteeritud mahasõidu ja kõrvalharu lahenduses, mis pöörab Koidu veejaama poole, arvestada Männiku 2 ja Laane katastriüksustelt tuleneva liikluskoormusega. Lisaks mainis ta saadetud kirjas, et hetkel on Koidu veejaama harutee ette nähtud teenindusteeks, mis ei arvesta Männiku 2 ja Laane katastriüksuste liikluskoormusega. Vallavalitsus vastas, et Laane katastriüksusel kehtib Laane kinnistu detailplaneering (kehtestatud 22.06.2006, otsusega nr 059), milles on ettenähtud kõnealustele katastriüksustele juurdepääs 11421 Alliku-Laagri-Hüüru kõrvalmaanteelt. Kuna Laane kinnistu detailplaneeringuga ei ole riigimaanteelt (11421 Alliku-Laagri-Hüüru) mahasõitu välja ehitatud, leidis vallavalitsus, et kõige mõistlikum on kavandada üks mahasõit, mis rajatakse Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste detailplaneeringuga. Vallavalitsus oli seisukohal, et Laane (elamukruntide) kinnistu detailplaneeringu arendaja saab selle mahasõiduga liituda, kui hakkab planeeringut ellu viima ning vajadusel on võimalik Koidu veejaama teega ühendatavat teed laiendada.

Koidu elurajooni elanikud avaldasid 21.06.2024. aastal saadetud kirjaga (nr 5-1/5/2022-34) uuesti arvamust, milles leidsid, et detailplaneeringuga kavandatud 30-50 m laiusele alale ei ole mõistlik mände istutada, sest puud hakkavad ohustama vahetus naabruses paiknevat kõrgepingeliini. Elanikud olid seisukohal, et haljastuses tuleks kasutada puid/põõsaid, mis oleksid pikemas perspektiivis ohutud ning varjaksid kavandatavaid hooneid. Samuti olid nad seisukohal, et 30-50 m laiuse kõrghaljastuse riba asemel kitsa puude rea istutamine ei vasta detailplaneeringu seletuskirjas toodule. Vallavalitsus vastas, et üldplaneeringu seletuskirja alapeatükis 4.6. on kirjas järgmine lause: „*Koidu külas kahe kõrgepingeliini vahele kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alal on lubatud ärihooned, kuid erisusena on tootmise otstarbel kasutus lubatud ainult päikesepaneelipargi rajamiseks (rajatisena). Nii eelnimetatud alal kui ka samas külas kõrgepingeliinide vahele ja alla planeeritud ärimaa juhtotstarbega alal on konkreetsete ehitusõiguste kavandamine lubatud ainult võrguettevõtja loal ja tingimustel*“. Vaatamata sellele, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringu järgi tootmismaa ei ole sinna võimalik tootmishooneid püstitada, kõnealusele maa-alale saab rajada päikesepargi. Kuna sinna ei planeerita tootmishooneid, vaid kavandatakse ärihooned, ei ole huvitatud isikul kohustust Väike-Koru katastriüksust kogu ulatuses kõrghaljastusega katta. Vallavalitsus on seisukohal, et männid sobivad liikumisraja äärde paremini, sest Koidu küla elamuala valdavaks okaspuuks on mänd ning tegemist on igihaljaste puudega, mis varjavad kavandatavaid hooneid aastaringelt. Koidu elurajooni elanikud avaldasid arvamust, et detailplaneeringu seletuskirjast ei ole võimalik välja lugeda, millise kattega ja mille tarbeks liikumisrada kraavi äärde rajatakse. Vallavalitsus selgitas, et planeeritava liikumisraja katteks on multš ning rada on ette nähtud jalutamiseks/jooksmiseks. Veel tõid elanikud saadetud arvamusalalduses välja, et detailplaneeringus tuleks ette näha Koidu elurajooniga piirneva kraavi puhastamine, sest seal ei

ole aastaid toiminud vee äravool. Saue Vallavalitsus vastas, et kraavide puhastamise vajadusest on huvitatud isikut teavitatud ning lisaks nähakse planeeringuga ette drenaažisüsteemi ümberehitus. Koidu elurajooni elanikud soovisid saadetud kirjas teada, millist äri või tootmist kavandatakse Koru katastriüksusele ning mis on nende hoonete sihtotstarve. Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringus ei ole võimalik täpselt paika panna ärihoonete kasutamise kitsamaid ärilisi otstarbeid, see toimub hoonete projekteerimise käigus ning kasutamise otstarbed on reguleeritud riikliku määrusega "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Vallavalitsus saab detailplaneeringus reguleerida müra normtasemetest kinni pidamist, lõhnahäiringute tekkimise vältimist jne. Elanikud avaldasid arvamust, et ärihoonete rajamisega elumajade lähedale kasvab kõnealuses piirkonnas tootmise ja transpordiga seoses müratase, mida tuleks leevendada müratõkkeseina/müravalli või haljastuse rajamisega. Lisaks olid nad arvamusel, et transpordi ja tootmisega kaasnev müra peab lõppema tööpäeva lõpuks, vältimaks häiringute kandumist naabruses paiknevate elamuteni. Vallavalitsus vastas, et tulenevalt hoonete kasutusotstarbest (ärihooned), hakkab eeldatavasti liiklus kõnealusel maa-alal toimuma tööpäevadel ja tööaegadel. Vallavalitsus selgitas, et Väike-Koru katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks jäeti maatulundusmaa ning sellele ei määratud ehitusõigust selleks, et Koidu elamurajooni ei leviks tulevikus müra. Lisaks hakkavad planeeritavad ärihooned paiknema Koidu elamurajoonist ca 93 m kaugusel. Veel soovisid elanikud teada, kas detailplaneeringu joonistel näidatud kergliiklustee ehitatakse välja ka Koidu küla-Laagri suunal ning kuidas on tagatud jalakäijate ja jalgratturite ohutus kõnealusel teelõigul. Vallavalitsus vastas, et planeeritav kergliiklustee ehitatakse Koidu kergtee L1-ni välja, et moodustuks ühtne teedevõrgustik.

#### *IV. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusalas. Üldplaneeringuga on Väike-Koru (72501:001:0531) katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks määratud haljasala ja parkmetsamaa ning Koru (72501:001:0532) katastriüksusel on elektriliinide vahelise maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmismaa ning osale katastriüksusest ei ole juhtotstarvet määratud. Põhjuseks oli asjaolu, et üle kinnistu kulgesid Kiisa-Laagri ja Kiisa-Harku 35-110 kv elektrihüliinid (kõrgepingeliinid), mis on tänaseks päevaks eemaldatud. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4 sätestab, et detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasutusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Vastavalt üldplaneeringu punktile 4.4 on tootmismaa ning elumumaa eraldamiseks üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala. Elamualade ning tootmismaa vahele on kavandatud puhvertsoon. Tulenevalt Saue valla üldplaneeringu punktist 4.6 on Koidu külas kahe kõrgepingeliini vahele kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alal lubatud ärihooned, kuid erisusena on tootmise otstarbel kasutus lubatud ainult päikesepaneelipargi rajamiseks (rajatisena). Nii eelnimetatud alal kui ka samas külas kõrgepingeliinide vahele ja alla planeeritud ärimaa juhtotstarbega alal on konkreetsete ehitusõiguste kavandamine lubatud ainult võrguettevõtja loal ja tingimustel. Ärihooned on planeeritud kõrgepingeliinide vahelisele alale. Üldplaneeringu punkti 9 alusel ei ole roheline võrgustiku aladele lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Rohevõrgustiku alale (Väike-Koru katastriüksusele) ei ole detailplaneeringuga kavandatud hooneid. Vastavalt üldplaneeringu punktile 12 tuleb üldplaneeringu kaardile kantud olemasolevate maaparandussüsteemidega aladele (nt drenaažkuivendus-süsteemid, kraavkuivendus või kogujakraavid) ehitusõiguse kavandamisel arvestada eesvoolude ehituskeeluvöönditega ning vastav detailplaneering või ehitusprojekt kooskõlastada Põllumajandusametiga. Planeeringus on eelnevalt välja toodud kitsendustega arvestatud ning

detailplaneering on kooskõlastatud Põllumajandus- ja Toiduametiga. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

#### V. Sõlmitud kokkulepped ja huvitatud isiku kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/11/2024 ja halduslepingu lisa 2 nr 12-2.14/11/2024-2 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, kergliiklusteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud ja -rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus). Huvitatud isik on kohustatud Saue vallale kuuluvale Väike-Koru (72501:001:0531) katastriüksusele rajama avalikult kasutatava (multsiga) jalgteed (teekatte laius 2,5 m) paralleelselt maaparandussüsteemi eesvooluga (Laagri 1-2) ning istutama rajatava jalgteed äärde männid. Huvitatud isik on kohustatud omal kulul puhastama Detailplaneeringuga piirneva Laagri 1-2 maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi alates 11421 Laagri-Hüüru teest kuni 11184 Alliku-Laagri teeni ning piki 11184 Alliku-Laagri kõrvalmaanteed kulgeva äravoolukraavi. Huvitatud isik kohustub Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale koheselt pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga. 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 Huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud 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 Huvitatud isik ei täida oma kokkuleppes 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 kokkuleppes samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 11. oktoober 2024. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/11/2024) ja 19. detsember 2024. aastal sõlmitud halduslepingu lisa 2 (12-2.14/11/2024-2) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate 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 Koidu külas Koru ja Väike-Koru katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga katastriüksuse

kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ärihoonete püstitamiseks ning transpordimaa ja üldkasutatava maa eraldamine.

2. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse 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