



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

27. november 2024 nr 1070

Saue linn Kadakamarja tn 15 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Saue linnas Kadakamarja tn 15 (72801:003:0191, suurusega 1532 m², elamumaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga suurendada hoonestusala ja täisehituse protsenti ning määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Kadakamarja tn 15 katastriüksus asub Saue linnas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb kirdest Kadakamarja tänavaga. Loode, edela ja kagu poolt piirneb planeeritav ala hoonestatud elamumaadega. Planeeritaval alal kehtib Saue Linnavolikogu 11.08.2003 aasta otsusega nr 74 kehtestatud Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneering. Planeeringuga määrati Kadakamarja tn 15 katastriüksusele ehitusõigus kahe hoone püstitamiseks ehitusaluse pinnaga 200 m² (täisehituse protsent 13%). Kadakamarja tn 15 asuvad elamu ja kaks abihoonet.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kadakamarja tn 15 katastriüksusel suurendada hoonestusala ja täisehituse protsenti 25%-ni ning määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 380 m².

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%. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmited kokkulepped

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/15/2024 märgitud põhimõtetele. 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. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringuala kinnistu igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja 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 arendaja 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 mitteamalgatamine

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 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 huvitatud isiku vahel 13. novembril 2024. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/15/2024) detailplaneeringu koostamise korraldamise üleandmise kohta ning võttes arvesse Kadakamarja tn 15 katastriüksuse omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Kadakamarja tn 15 (72801:003:0191) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering eesmärgiga hoonestusala ja täisehituse protsendi suurendamiseks ning ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 Planeeringualale 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 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.4 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.5 abihoonete rajamine lähemale kui 4m krundi piirist kooskõlastada naabritega;
 - 2.6 muude kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.7 kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
 - 2.8 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