



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. aprill 2025 nr 323

Vatsla külas Mikumärdi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Vatsla külas Mikumärdi (72701:001:0761, suurusega 28700 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga katastriüksuse kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute püstitamiseks.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Vatsla külas. Planeeringuala piirneb idast Pihlaka tee transpordimaaga ja elamumaaga, lõunast Kudasema tee L4, Kudasema tee L3 ja Männi tee transpordimaadega, läänest ja loodest maatulundusmaadega ning põhjast hoonestatud elamumaadega.

Planeeringualale ulatuvad elektrimaakaabelliin ja elektripaigaldise kaitsevöönd (1 m), maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm ja ühisveevärgi ja kanalisatsiooni vöönd (2 m). Planeeringualale ulatuvad Saue valla üldplaneeringu järgi veehaarete sanitaarkaitsealad. Mikumärdi katastriüksusel asuvad riikliku kaitse all olevad arheoloogiamälestised Muistsed põllud (reg nr 27435) ja Kivikalme (reg nr 27433) ning riikliku kaitse all oleva kinnismälestise muinsuskaitseala või kinnismälestise kv (reg nr 18981). Mikumärdi katastriüksus on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 2,87 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneering koostamise põhieesmärk on jagada Mikumärdi katastriüksus seitsmeks elamu-, üheks transpordi- ja kaheks üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine kuue üksik- ja ühe kaksikelamu püstitamiseks. Transpordimaa katastriüksus kavandatakse juurdepääsutee rajamiseks. Üldkasutatava maa katastriüksused on planeeringuga kavandatud haljasaladeks.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Elamud on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Mikumärdi katastriüksuse lääne-, lõuna- ja loodepoolne ots jääb üldplaneeringu järgi kultuurimälestise piiranguvööndisse. Planeeringuga on piirdeaiad, abihooned vms kavandatud mälestise alale vastavalt Muinsuskaitseameti kirjale (5.1-17.5/583-2), kusjuures rajatiste ja hoonete püstitamisel tuleb vältida või minimeerida mälestise struktuuride kahjustamist (nt rajada abihooned vaiadele).

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.

V. Sõlmited kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/4/2025 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. 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 ja avalik ruumi (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav juurdepääsutee, kergliiklustee (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud – ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste (transpordimaad ja sotsiaalmaad) tasuta võõrandamine vallale. Huvitatud isik on kohustatud detailplaneeringualale kavandama avaliku ruumi (sotsiaalmaa krundid, kokkulepe lisa nr 1 märgitud Pos nr 8 ja 9), avalike teenuste tarbeks. Huvitatud isik on kohustatud finantseerima valla poolt Vatsla küla Piiritse katastriüksusele avaliku ruumi rajatiste (mänguväljak, spordiväljak, vaba aja veetmise ala vms) ehitamist või parendamist. Huvitatud isik 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 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 kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

VI. 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 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.

Detailplaneeringu eskiis saadeti arvamuse avaldamiseks Muinsuskaitseametile. Kaasatava asutuste vastuskiri (Lisa 2) on Detailplaneeringu algatamise eelnõule lisatud ja on selle lahutamatu osa.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks PlanS § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1 ja 2, § 139 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, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 6. märtsil 2025. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/4/2025) detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ja võttes arvesse Mikumärdi katastriüksuse omaniku taotluse ning 10. aprillil 2025. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 12-1/29/2025) vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas Mikumärdi (72701:001:0761) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, põhieesmärgiga katastriüksuse kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute püstitamiseks. 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:
 - 2.1. 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%;
 - 2.2. elamukruntide parkimine lahendada oma krundi piires. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega;
 - 2.3. hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.4. veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.5. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.6. detailplaneeringus kavandada asfaltbetoonkattega sisetee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) katendi laiusena vähemalt 4,6 m + kindlustamata peenrad 2*0,5 m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega;
 - 2.7. detailplaneeringus kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi) kergliiklustee, teekatte minimaalse laiusena 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega;
 - 2.8. detailplaneeringuga kavandatud avalik ruum (sotsiaalmaa krundid, põhijoonisel märgitud pos nr 8 ja 9) kavandada avalike teenuste tarbeks;
 - 2.9. kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
 - 2.10. detailplaneeringuga kavandatud üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused anda tasuta üle vallale.
 - 2.11. vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalne võlaõiguslik eelkokkulepe, sh eelmärke seadmine valla kasuks;
 - 2.12. kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;

- 2.13. detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga ning arvestada nende poolt saadetud seisukohtadega. Lisakooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.14. Detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Mikumärdi katastriüksuse 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)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär