



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

04. juuni 2025 nr 490

Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

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 algamata. Detailplaneeringu põhieesmärgiks on katastriüksuse kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ärihoonete ja/või päikesepargi 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 detailplaneering, 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. Saue vallale kuuluvale Väike-Koru katastriüksusele rajatakse avaliku kasutusega jalgtee, mis hakkab kulgema paralleelselt maaparandussüsteemi eesvooluga. Rajatava jalgtee äärde istutatakse männid. 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.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 8. jaanuari 2025. aasta korraldusega nr 8. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 12. veebruarist kuni 25. veebruarini 2025. Avaliku väljapaneku perioodil naaberkinnistute omanikud ja ametiasutused

detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ning ettepanekuid ei esitanud. Maa- ja Planeeringute komisjoni liige tegi 15. jaanuaril 2025. aastal Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu tutvustusel omapoolsed ettepanekud. Esimeseks ettepanekuks oli kavandada planeeringuala keskossa sisetee äärde bussitaskud. Lisaks palus komisjoni liige korrigeerida kergliiklustee teeületuskohtade laiuseid ning markeerida joonistel ära perspektiivse kergliiklustee ületuskoht ringristmiku edelaküljel. Saue Vallavalitsus leidis, et komisjoni liikme esitatud ettepanekud on põhjendatud ning vastavad muudatused viidi detailplaneeringu materjalidesse sisse.

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 elektriõhuliinid (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 ühisveevärg ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Vastavalt üldplaneeringu punktile 4.4 on tootmismaa ning elamumaa 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 Toidumetiga. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

V. Sõlmitud kokkulepped ja huvitatud isiku kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/7/2025 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 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 teadlik ja nõustub, et ärikruntide hoonetele väljastatatakse ehitusload alles siis, kui huvitatud isiku poolt on täidetud hoonete ehituslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk on välja ehitatud ringristmik kõrvalmaanteele 11184 (Alliku-Laagri). Huvitatud isik on kohustatud Saue vallale kuuluvale Väike-Koru (72501:001:0531) katastriüksusele rajama avalikult kasutatava (multšiga) jalgte (teekatte laius 2,5 m) paralleelselt maaparandussüsteemi eesvooluga (Laagri 1-2) ning istutama rajatava jalgte äärde männid. Huvitatud isik on kohustub kõik ärikrundid kavandama liinide vahelisele alale. 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 kohe 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 eelmärge. 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 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.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 17020) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 14. mail 2025. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/7/2025) halduslepingu ja 27. mail 2025. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 1852) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamiseega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Koidu külas Koru (72501:001:0532) ja Väike-Koru (72501:001:0531) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks ärihoonete ja/või päikesepargi püstitamiseks ning transpordimaa ja üldkasutatava maa eraldamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääs, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrasustuse nõuded (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 17020).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/7/2025 ja võlaõiguslikus lepingus nr 1852 märgitud põhimõtetele ning preambulas ja detailplaneeringu seletuskirjas viidatud nõuetele. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel kui igakordne detailplaneeringuala

katastriüksuse omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega halduslepingut või rikub nimetatud kokkuleppega võetud kohustusi.

3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
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.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär