



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

21. august 2024 nr 782

Aila küla Reinu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 16. veebruari 2022. aasta korraldusega nr 170 Aila külas Reinu (72701:003:0054, suurus 5249 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ridaelamu püstitamiseks ja transpordimaa ning üldkasutatava- ja transpordimaa eraldamine.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Aila külas jäädes 11 Tallinna ringtee, Vana-Arula tee, Arula tee ja Pikamäe tee vahelisele maa-alale. Põhja poolt piirneb katastriüksus haljasala ja parkmetsamaaga. Naaber katastriüksusel (Põldmarja) paikneb ühepereelamu. Lõunast külgneb katastriüksus hoonestamata elamumaaga. Ida poolt piirneb osaliselt kehtiva Arula 1 mü detailplaneeringuga, millega kavandati elamuhoonete ja tootmishoonete püstitamist. Reinu katastriüksus on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,5 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Reinu katastriüksus 3 krundiks, millest üks krunt kavandatakse kolme boksi ridaelamu ja abihoone püstitamiseks (juhul kui hoone mahus ei lahendata autode varjualuseid summaarse ehitisealuse pinnaga kuni 160m²). Reinu katastriüksuse ida küljele kavandatakse üks transpordimaa krunti ning lääne poole planeeritakse samuti üks üldkasutatava- ja transpordimaa krunt. Vana-Arula tee poole jääv transpordimaa krunt kavandatakse juurdepääsu tagamiseks. Tagamaks planeeritava hoone kõrval oleval õuealal maanteest tuleneva müra vähendamist, rajatakse 3 m kõrgune muldvall/mürakaitseekraan. Juurdepääs planeeringualale lahendatakse Vana-Arula tee L8-lt. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsutee, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 13. märtsi 2024. aasta korraldusega nr 204. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 23. aprillist kuni 6. maini 2024. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ning ettepanekuid ei esitatud.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja alapeatüki 4.4. kohaselt tuleb ehitiste kavandamisel maksimaalselt säilitada kõrghaljastus. Lähtuvalt Saue valla üldplaneeringu peatükist 10 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.). Tee läheduses võivad müra- ja saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. 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. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/5/2022 ja halduslepingu lisas 1 nr 12-2.14/5/2022-1 märgitud põhimõtetele ning võlaõigusliku lepingu nr 1951 alusel (mida on muudetud 15.08.2024 lepinguga nr 2623). 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 juurdepääsutee koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sadevee- ja drenaažisüsteemi vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, sidevõrk ja elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste tasuta võõrandamine vallale. Samuti tellib ja teostab arendaja pädeva firma abil mürauuringu teostamise ning rajab müratõkkeseina. Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud transpordimaa ning üldkasutatava- ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (OÜ Ferrysan, töö nr 10-21) 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 arendaja vahel 17. juunil 2024. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (1951) ning selle 15.08.2024 muutmise lepingu (2623), 10. veebruaril 2022. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/5/2022) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kohta kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Aila külas Reinu katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga katastriüksuse kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ridaelamu püstitamiseks, transpordimaa ning üldkasutatava- ja transpordimaa eraldamiseks. Planeeringuga on lahendatud juurdepääs, parkimine, krundi tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastusenõuded (OÜ Ferrysan, töö nr 10-21).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/5/2022, halduslepingu lisa 1 nr 12-2.14/5/2022-1 ja võlaõiguslikus lepingus nr 1951 (mida on 15.08.2024 muudetud lepinguga nr 2623) alusel 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, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur 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 veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär