



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

14. august 2019 nr 948

Ääsmäe küla Juhkami ja Marguse-Liine kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 4. veebruari 2014. aasta korraldusega nr 88 Ääsmäe külas Juhkami (72701:001:1220, suurusega 7,53 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Marguse-Liine (72704:002:0209, suurusega 6,52 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks osaliselt äri- ja sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maa) ning ehitusõiguse määramiseks jahimaja ja selle juurde kuuluvate äri- ja ühiskondlike hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Planeeritava tegevuse eesmärgiks on luua keskkond, mis on suunatud jahiseltsi liikmete kokkusaamise kohana ning looduse ja jahindusega seotud koolituste läbiviimiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Hubertuse Jahiselts MTÜ.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Planeeritav ala asub Ääsmäe külas, hajaasustusalal. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult teelt (Altküla tee). Juhkami kinnistu on hoonestatud, millel asub olemasolev majavalldus. Marguse-Liine kinnistul hooned puuduvad. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt maatulundusmaa ning elamumaa sihtotstarbega. Ääsmäe küla keskus jääb planeeringualast põhja poole (ca 1,5 km) kaugusele.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala hajaasustusalal, millele ei ole määratud juhtotstarvet. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.3 sätestab, et hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata. Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistevõtluse (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõtte vms) võib olla kuni 1000 m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga. Planeeringuala jääb ka osaliselt valla üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslike külade keskusalale. Miljööväärtuslike külade keskusalala on üldplaneeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud külastruktuuri, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise ning muu avaliku huvi tõttu. Ehitiste planeerimisel tuleb järgida väljakujunenud hajaasustust. Lähtudes eeltoodust ei sisalda detailplaneering Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, mille käigus moodustatakse üks ca 1 ha suurune uus katastriüksus, muudetakse maa sihtotstarve ärimaaks 50% ja sotsiaalmaaks 50% (ühiskondlike ehitiste maa) ning määratakse ehitusõigus jahimaja ja selle juurde kuuluvate äri- ja ühiskondlike hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Ülejäänud maa-ala Juhkami ja Marguse-Liine kinnistutest jäävad jätkuvalt maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei määrata. Planeeritavale äri- ja sotsiaalmaa krundile määratakse ehitusõigus kuni kuue hoone (1 põhihoone + 5 abihoonet) püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga 1000 m². Põhihoone võib olla kuni kahekorruseline ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m, abihoone võib olla kuni ühekorruseline ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 6,0 m. Olemasolevad abihooned säilivad, juurde ehitatakse vaid põhihoone. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 26. juuni 2019. aasta korraldusega nr 802. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 22. juulist kuni 04. augustini 2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Ferrysan OÜ, töö nr 8-18) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 3, § 25 lõike 5, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Ääsmäe külas Juhkami ja Marguse-Liine kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine ärimaaks 50% ja sotsiaalmaaks 50% (ühiskondlike ehitiste maa) ning määratakse ehitusõigus jahimaja ja selle juurde kuuluvate äri- ja ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Ferrysan OÜ, töö nr 8-18).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. 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.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär