



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

15. juuni 2022 nr 701

Vanamõisa küla Välja tee 53, 55, 57 ja Viirpuu üldmaa 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 9. märtsi 2022. aasta korraldusega nr 255 Vanamõisa külas Välja tee 53 (72601:001:0052, suurusega 7472m², maatulundusmaa 100%), Välja tee 55 (72601:001:0262, suurusega 16197 m², maatulundusmaa 100%), Välja tee 57 (72601:001:0100, suurusega 16183 m², maatulundusmaa 100%) ja Viirpuu üldmaa 1 (72701:002:1686, suurusega 3431 m², üldkasutatav maa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Vanamõisa külas, asukohaga Viirpuu tee, Välja tee ja Ojakalda tee ääres paiknevate elamute vahelisele maa-alal. Planeeringualast lõuna poole jääb Tallinna –Keila raudtee (aadressiga Töö pst 14 // Keila-Tallinn 83,7-87,2 km) ja Saue linn. Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 4,4 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistud 18-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 15 üksikelamukrunti. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt planeeringualale juurdepääsutee rajamiseks koos jalgratta- ja jalgteega, mis hakkab kulgema Ojakalda teelt kuni Viirpuu teeni, mahasõitudega Välja teeni. Planeeringualale kavandatud juurdepääsutee ühendatakse olemasoleva teedevõrgustikuga. Planeeringualasse on hõlmatud valla omandis olev (Viirpuu üldmaa 1, suurusega 3431 m²) kinnistu, kuhu kavandatakse transpordimaa krunt, et tagada Viirpuu teeni juurdepääs ning kaks jalgratta- ja jalgteed rajatakse planeeringualalt kuni Välja tee äärde rajatud kergliiklusteeni. Lisaks kavandatakse kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse laste mänguväljaku rajamist ning teine kinnistu jääb puhveralaks Tallinna–Keila raudtee äärde. Arvestades rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m, millega on hoonestuse kavandamisel arvestatud ning elamukruntide hoonestusalad on kavandatud Tallinna–Keila raudteest minimaalselt 120 m kaugusele. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus (vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, välisvalgustus, elektrivarustus, sidevõrgud, tuletõrje veevarustus ning sademevesi) ning on määratud haljastuse ja heakorrasuse nõuded. Planeeringualal on tegu liigniiske pinnasega ning täiendavalt on ette nähtud sademeveekanaliseerimine, mis juhitakse olemasolevasse Ojakalda

peakraavi. Ojakalda tee alt tuleb sademevee toru rajada kinnisel meetodil. Hoonete ja teede projekteerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valgugu naaberkruntidele. Üle planeeringuala kulgeb olemasolev elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mis kavandatakse maakaablisse.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa ning detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, jalgratta- ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademevee süsteem, elektrivarustus, sidevarustus ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Samuti rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntidele laste mänguväljaku ning kõrghaljastuse. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi 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 arendaja 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 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22. veebruaril 2022. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/7/2022) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Välja tee 53, 55, 57 ja Viirpuu üldmaa 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Laagri halduskeskuse ruumides aadressil Veskitammi 4, Laagri alevik.
3. 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.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär