



KORRALDUS

Laagri

26. mai 2015 nr 444

Vanamõisa küla Kärneripõllu, Tammepõllu ja Mäepealne kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Vanamõisa küla Kärneripõllu (72701:002:1945, suurus 5 561 m², maatulundusmaa 100%), Tammepõllu (72701:002:1943, suurus 5 384 m², elamumaa 100%) ja Mäepealne (72701:002:0317, suurus 1,66 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 17. veebruari 2015. aasta korraldusega nr 147. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute liitmine, sihtotstarbe muutmine ärimaaks 30% ja transpordimaaks 70% ning määratakse ehitusõigus majutushoonete ja juurde kuuluvate kõrvalhoonete (abihoonete) rajamiseks. Planeering näeb ette kämpingumajade (12 kämpingumaja), saunahoone, majandushoone, administratiivhoone, abihoonete (kokku planeeritakse 19 hoonet) rajamist. Lisaks planeeritakse karavaniparkla, kuhu on planeeritud 66 kohta ja 28-kohaline autoparkla (vajadusel võetakse karavaniparka kasutusse autoparklana). Planeeritavate hoonete kõrguseks maapinnast katuseharjani on määratud kuni 9,0 m. Ühtlasi on määratud detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendus.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala hajaasustusalal Vanamõisa vabaõhukeskuse, Tutermaa-Vanamõisa tee ja hoonestamata maatulundusmaade ca 2,8 ha suurusel maa-alal. Maa-ala piirneb Vanamõisa külakeskuse tiheasutusalaga. Lähiumbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad ning küla keskusala väikeelamud. Maa-ala külgneb Vanamõisa vabaõhukeskusega, olles selle kompaktseks laienduseks ning antud piirkonnas on olemas ka sobiv infrastruktuur. Puhkekeskus toetab Vanamõisa vabaõhukeskuse toimimist tagades erinevaid majutusvõimalusi turistidele ja luues töökohti valla elanikele. Planeeringualale tagatakse juurdepääs Tutermaa-Vanamõisa teelt.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Kärneripõllu ja Mäepealne kinnistute maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on alla 40 hindepunkti. Tammepõllu kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. 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 ühistegevusega (nt külaelu,

kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab kinnistu suurus olema vähemalt 1 ha, laius vähemalt 40 m ja kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Saue valla üldplaneeringu (seletuskirja punkt 7) kohaselt üle 4 ha suurusega põllumaa-alasid reeglina ei hoonestata. Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral (seletuskirja punkt 15) konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reeglina“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel.

Saue Vallavalitsus arutas detailplaneeringu algatamise taotlust oma 10. veebruaril 2015. aastal toimunud istungil ning otsustas küsida vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonilt seisukohta, kas taotletavas planeeringualas paiknevate maatulundusmaade puhul on tegemist väärtusliku põllumaa-alaga ja vajadusel arvamust, kas erandi tegemine nende hoonestamiseks oleks põhjendatud. Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon arutas oma 11. veebruaril 2015. aastal toimunud koosolekul, kas detailplaneeringuks taotletav maa-ala on Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 7 kohaselt väärtuslik põllumaa. Komisjon jäi seisukohale, et detailplaneeringuks taotletav maa-ala ei toimi väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on liigniiske alaga ning maa-ala külgnab maa-alaga, mis on olnud aastaid kasutuses Vanamõisa vabaõhukeskuse tegevuste tarbeks ning tõenäoliselt ei kavanda kinnistute omanik ka tulevikus kinnistute maakasutust põllumaana. Komisjon leidis, et funktsionaalselt seoselt on planeeringu ala asukoht igati sobiv kämpingumajade ja juurde kuuluvate kõrvalhoonete (abihoonete) rajamiseks ja karavanide parkla rajamiseks. Maa-ala külgnab Vanamõisa vabaõhukeskusega, olles selle kompaktselt laienduseks ning antud piirkonnas on olemas ka sobiv infrastruktuur. Puhkekeskus toetab Vanamõisa vabaõhukeskuse toimimist tagades erinevaid majutusvõimalusi turistidele ja luues töökohti valla elanikele. Komisjon jäi koosolekul seisukohale, et detailplaneering ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga ja tegi ettepaneku vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringualale tagatakse juurdepääs Tutermaa-Vanamõisa teelt ja hoonestamine ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse põhimõtetega.

Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 28. aprilli 2015. aasta korraldusega nr 353. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 11. maist kuni 25. maini 2015. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Arhitektibüroo Pind OÜ, töö nr T15-01) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 24 lõike 3, § 25 lõiked 4 ja 5, "Saue valla ehitusmääruse" § 4 punkti 2 ja § 12 lõike 3 punktid 1 ja 2, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

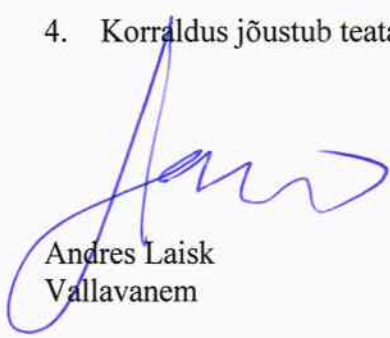
k o r r a l d u s e :

1. Kehtestada Vanamõisa küla Kärneripõllu, Tammepõllu ja Mäepealne kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute liitmine, sihtotstarbe muutmise ärimaaks 30% ja transpordimaaks 70% ning määratakse ehitusõiguse majutushoonete ja juurde kuuluvate kõrvalhoonete (abihoonete) ning karavaniparkla ja autoparkla rajamiseks (koostaja Arhitektibüroo Pind OÜ, töö nr T15-01).

2. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.

3. Käesoleva korralduse peale võib 30 kalendripäeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada vaide Saue Vallavalitsusele "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andres Laisk
Vallavanem



Marju Põllu
Vallasekretär