



# Saue Vallavalitsus

## KORRALDUS

Saue linn

09. märts 2022 nr 256

### **Alliku küla Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kesalille tn 6 ja 8 ning Tootsi tee 25 ja 27 elamumaa kinnistute ümberkruntimine, eesmärgiga püstitada kinnistutele kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud üksikelumute asemel kahe korteriga elamud, ehitisealuse pinnaga kuni 550 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga muudetakse Kesalille tn 6 ja 8 ning Tootsi tee 25 ja 27 kinnistute omavahelisi piire, moodustavate kruntide suurus jääb vahemikku 2035 – 2250 m<sup>2</sup>. Juurdepääsud planeeritakse Kesalille tänavalt ja Tootsi teelt. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tuletõrje veevarustus, sademeveesüsteemide lahendus, heakorrastus ja haljastus.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule*

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Alliku külas, Tallinna linnapiirist ca 1 km kaugusel. Planeeritud ala piirneb elamumaa kinnistutega. Olemasolev hoonestus alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,85 ha. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud üldplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute üksikelumukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200–2400 m<sup>2</sup> ning kaksikelumukruntide suurus üldjuhul 2000–3000 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide suurus jääb vahemikku 2035 – 2250 m<sup>2</sup>, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Juurdepääsud planeeritakse Kesalille tänavalt ja Tootsi teelt.

#### *III. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud halduslepingule, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus toetada Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist lisanduvate eluasemete ulatuses. Arendaja kohustub lahendama parkimise kõikidel positsioonidel enda krundi piires sh. ka külaliste parkimiskohad.

#### *IV. Toimunud menetlused ja põhjendused*

Saue Vallavalitsusele esitasid Alliku külas Kesalille tn 6 ja 8 ning Tootsi tee 25 ja 27 kinnistute omanikud (edaspidi kõik koos ühiselt nimetatud kui arendaja) taotluse (06.05.2021) koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Kesalille tn 6 ja 8 ning Tootsi tee 25 ja 27 kinnistutel, eesmärgiga kinnistute ümberkruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelumute asemel kahe korteriga elamute püstitamiseks.

Saue Vallavalitsus algatas 30.06.2021. aasta korraldusega nr 691 Alliku külas Kesalille tn 6 (72701:001:1569, suurusega 3263 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%), Kesalille tn 8 (72701:001:1570, suurusega 2085 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%), Tootsi tee 25 (72701:001:1572, suurusega 1638 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%) ja Tootsi tee 27 (72701:001:1573, suurusega 1550 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneering algatati kinnistute ümberkruntimiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute asemel kahe korteriga elamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati Saue Vallavalitsus kirjalikult (14.07.2021 kiri nr 5-1/5/2021-2) Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 naaberkiinnistute omanikke. Detailplaneeringu algatamise kohta ilmusid vastavasisulised teated ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning Avalikes Teadaannetes.

Alliku küla Kesalille tänava kinnistu omanikud/elanikud esitasid kirjalikult Saue Vallavalitsusele (19.08.2021 kiri nr 5-1/5/2021-4) oma seisukohad detailplaneeringule, ettepanekuga mitte luua uut ligipääsu Kesalille tänava ja Tootsi tee vahele, sest see tõstaks märkimisväärselt liikluskoormust nende kinnistute ääres (kuna tulevad paarismajad, siis sissesõiduteed ei tohiks olla ühendatud Kesalille tn 6 ja 8 kinnistutel omavahel Tootsi tee 25 ja 27 kinnistutega). Samuti oldi mures parkimiskorralduse pärast kuna tulevikus võidakse hakata parkima Kesalille tn 7, 9 ja 11 majade ees oleval haljasalal, mis muudab selle poriseks ja suurendab võimalike heitgaaside hulka nende koduaias ning halvendaks praegust elukeskkonda. Sellise olukorra vältimiseks soovisid nad, et vald või arendaja rajaks Kesalille tn 7, 9 ja 11 majade ees olevatele haljasaladele põõsastikke/hekke või piiraks parkimisvõimalust kivide või muude looduslike vahenditega. Arendaja vastas, et planeeringuga ei kavandata ühendusteid Tootsi tee ja Kesalille tänava vahele läbi Kesalille tn 6, 8 ning Tootsi tee 25, 27 kinnistute. Samuti lubas arendaja planeeringu lahenduse koostamisel kavandada külaliste parkimiskohad planeeritavatel kruntidel ja vastavad parkimiskohad markeerida detailplaneeringu põhijoonisel ning seletuskirjas välja tuua parkimise keelumärkide vajadus vastavas Kesalille tänava osas.

Alliku küla Kesalille tänava 4 omanik/elanik esitas Saue Vallavalitsusele kirjaliku päringu (14.07.2021 kiri 5-1/5/2021-15), milles soovis teada planeeritavate eluhoonete korruselisust ning ruumipaigutust (kuhu poole jäävad kavandatavate eluhoonete elutoad, sh enim kasutatavad ruumid). Tema soov oli, et üldkasutatavate ruumide aknad ei avaneks Kesalille tn 4 eluhoone terrassile. Kesalille tn 4 omanik/elanik avaldas arvamust, et krundi ostmisel öeldi, et Kesalille tänavale rajatakse vaid üksikelamud ning loogilised suunad majadel planeeritakse sarnaselt Kesalille tn 4, Kauri tee 22 ning üle tee asuvate eramajadega (Tootsi tee ääres asuvad elamud).

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 8. detsembri 2021. aasta korraldusega nr 1299. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 03.01.2022 kuni 16.01.2022.

Alliku küla Kesalille tänava 4 kinnistu omanik/elanik esitas kirjalikult detailplaneeringu avalikustamise perioodil 3. jaanuaril 2022. aastal (kiri 5-1/5/2021-16) detailplaneeringu kohta omapoolsed arvamused ja seisukohad. Esitatud arvamused ja seisukohad on samad, mis esitati 14.07.2021 kirjaga nr 5-1/5/2021-15. Arendaja vastas, et detailplaneeringu järgi ei ole piiratud hoonete akende suund ja suurus ning sellest tulenevalt ei saa olla õigustatud ootust, et krundi naabrid teineteise poole aknaid ei planeeri. Arendajale teadaolevalt on detailplaneeringu piirkonnas kõik sarnased elamud akendega kõikidesse suundadesse. Samas tõi arendaja välja, et privaatsuse suurendamiseks on võimalik sarnaselt teistele omanikele kasutada sisemisi aknakatteid. Samuti lubas arendaja edasisel projekteerimisel arvestada Kesalille tänava

omaniku/elaniku arvamusega, kavandades paarismajade ruumiplaneeringut nii, et ei oleks kasutatud suuri kogu seina hõlmavad klaasfassaade ja maast laeni aknaid.

Tootsi tee 23 kinnistu omanikud/elanikud esitasid detailplaneeringu avalikustamise perioodil 17. jaanuaril 2022. aastal (kiri 5-1/5/2021-17) detailplaneeringu kohta endapoolsed arvamused ja seisukohad. Nende arvamuse kohaselt võiks hoonestusalad detailplaneeringus olla konkreetsemalt ära määratud, et oleks selge, kus kavandatavad hooned täpselt paiknema hakkavad. Sooviti, et Tootsi tee 23 kinnistust oleks hoonestusala kaugemal kui 10 meetrit, et tagada privaatsus. Samuti tehti ettepanek planeerida hoonestus Tootsi tee 23 Alliku külas asuvast kinnistust võimalikult eemale, arvestades kruntide suurust ning nende omavahelist paiknemist ja seotust. Tootsi tee 23 omanikud/elanikud ei olnud nõus sellega, et detailplaneeringu elluviimise käigus likvideeritud puudega vähemalt võrdses mahus uue kõrghaljastuse rajamine on üksnes soovituslik, vaid see peaks olema kohuslik. Leiti, et Tootsi tee 23 kinnistule peab olema tagatud privaatsus võimalikult suures ulatuses, sh säilitades olemasolev kõrghaljastus. Samas oldi seisukohal, et juhul kui kõrghaljastuse likvideerimine on osaliselt vajalik, tuleks kindlasti võrdses mahus rajada uus kõrghaljastus, viidates seejuures Saue valla üldplaneeringule. Elanikud avaldasid arvamust, et hoonestusala tuleks juba detailplaneeringus täpsustada, et tagada võimalikult paljude hoonestusalast väljapoole jäävate puude säilimine. Lisaks oldi seisukohal, et ühepereelamute asemel kahepereelamute rajamine vähendab võimalust haljastuse säilitamiseks maksimaalmääral, vähendab privaatsust, suurendab müra ja liiklustihedust. Veel arvati, et ridaelamud ei sobitu Tootsi tee kahe ühepereelamu vahele ning sellega seoses sooviti, et detailplaneeringuga kavandataks Tootsi tee äärde hoopis kaks ühepereelamut.

Saue Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 26. jaanuaril 2022. aastal algusega kell 18.30 Saue Vallamaja ruumides (volikogu saalis) Kütise tn 8, Saue linn. Avalikul arutelul tutvustas detailplaneeringu koostamise korraldaja avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende kohta, põhjendades detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastates muudele detailplaneeringut puudutavatele küsimustele.

Vallavalitsuse ja arendaja põhjendused ning seisukohad.

Arendaja oli nõus kaaluma võimalust, et Tootsi tee 25 kavandatavat hoonet nihutatakse veidi kirde suunas, et tagada naabrite vahel suuremat privaatsust ning et hoone nihutamiseks püütakse võimalikult palju säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Samuti jõuti ühisele seisukohale, et puud, mis ei jää ehitustegevusele ette, säilitatakse. Saue Vallavalitsus viitas Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punktile 4.4, kus on välja toodud, et ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus. Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m<sup>2</sup> suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Arendaja on teadlik, et ehituse käigus likvideeritavate puude asemel istutatakse uued vastavalt vallas kehtivale raielubade andmise määrusele ning seal ette nähtud asendusistutuse korrale. Vallavalitsus tõi välja, et privaatsuse säilitamiseks on naabritel võimalik oma kinnistu piiridele rajada hekid. Vallavalitsus nõustus Tootsi tee 23 omanike/elanike seisukohaga, et planeeritavate hoonete nihutamisel oleks võimalik rohkem säilitada olemasolevat kõrghaljastust ning tegi arendajale ettepaneku seda kaaluda. Saue Vallavalitsus ei nõustunud omanike/elanike ettepanekuga kavandada kahepereelamute asemel ühepereelamud põhjendas keeldumist sellega, et detailplaneering täidab üldplaneeringus sätestatud kahepereelamu kruntide suuruse nõudeid ning naaberkinnistute vahelist privaatsust on võimalik suurendada kõrghaljastuse ja

hekkidega. Veel lisas Saue Vallavalitsus, et kruntide suuruste nõuete seadmisel on üldplaneeringus arvestatud ka vastavast asustustihedusest tulenevate liikluskoormustega.

Piirinaabrite ettepanekul täpsustati ja täiendati planeeringu lahendust peale detailplaneeringu avalikustamist ning avalikku arutelu. Tootsi tee 25 ja Tootsi tee 27 kavandatavaid eluhooneid liigutati joonistel 2 m idapiiri suunas. Hoone (Tootsi tee 25) nihutamisel ida suunas tagatakse piisav liikumisruum eluhoone ja puuderea vahel. Eluhoone (Tootsi tee 27) liigutamise tulemusel säilitatakse mõned puud hoone lääneküljel. Detailplaneeringu seletuskirja haljastuse peatükki täiendati järgmise lõiguga: *„Meeldiva ja jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks tuleb hoonetele ja ehitusele mitte ette jäävat kõrghaljastust võimalikult suures ulatuses säilitada. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb teostada asendusistutus vastavalt Saue Vallavalitsuse poolt ette nähtud korrale. Soovituslik on uue kõrghaljastuse rajamine planeeritavate positsioonide ning naaberkruntide omavaheliseks eraldamiseks ja suurema privaatsuse loomiseks. Vastavalt Saue valla kehtivale üldplaneeringule on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 2000 m<sup>2</sup> krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud“.*

Saue Vallavalitsus saatis vastuväidete esitajatele kirja, mille kohaselt oli neil võimalus loobuda oma ettepanekutest või vastuväidetest. Toimunud detailplaneeringu avalikul väljapanekul ja arutelul vastuväiteid esitanud isikud loobusid esitatud vastuväidetest. Tuues põhjendusena välja, et kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse nende ettepanekutega, siis neil pretensioone planeeringu osas ei ole.

Täpsustatud lahendused ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning lahenduse täpsustamine ei riiva avalikku huvi. Sellest tulenevalt ei korraldanud Saue Vallavalitsus uut detailplaneeringu avalikku väljapanekut ning avalikku arutelu.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Kobras AS, töö nr 2020 – 15 B) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 4 ja 5, § 137 lõiked 1 ja 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 arendajate vahel 17. juunil 2021. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/8/2022), annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Kesalille tn 6, 8 ja Tootsi tee 25, 27 kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute ümberkruntimine ning ehitusõige määramine üksikelamute asemel kahe korteriga elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadused ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Kobras AS, töö nr 2020 – 15 B).
2. Saue valla on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui igakordne detailplaneeringu ala kinnistu omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega kokkulepet, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning tasuta võõrandada vallale detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud või rikub nimetatud kokkuleppega võetud kohustusi.
3. 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 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kirsti Saar  
vallasekretär