



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

17. aprill 2019 nr 474

Koidu küla Koidumetsa tee 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 21. märtsi 2017. aasta korraldusega nr 215 Koidu külas Koidumetsa tee 7 (72701:005:0331, suurusega 39 712 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga lubada kinnistu kruntimist, maasihtotstarbe osalist muutmist elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramist kuni üheksa üksikelamu rajamiseks. Ühtlasi määrati detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Koidumetsa tee 7 kinnistu on hoonestatud, kus paikneb olemasolev üksikelamu koos abihoonetega.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Koidumetsa tee 7 kinnistu paikneb Koidu külas ning külgneb Koidu elamupiirkonnaga. Tegemist on elamupiirkonnaga, mis välja arendatud ning hoonestatud peamiselt kuni 2-korruseliste üksik- ja kaksikelamutega. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringust tulenevate nõuetega.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", jääb planeeringuala edelakülg rohevõrgustiku K9 koridori äärealale ning Vääna jõe kalda 100 meetrisesse piiranguvööndisse, kuhu elamute püstitamist ja hoonete rajamist ei kavandata. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on tegemist kõrghaljastusega maa-alaga, kus ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Planeeringu menetluse käigus muudeti planeeringu lahendust, st detailplaneeringu algatamise korraldusega lubatud üheksa elamukrundi asemel planeeritakse kokku kuni viis üksikelamu krunti, millest üks krunt moodustatakse olemasoleva eluaseme juurde. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt juurdepääsu tagamiseks ning üks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunt, kuhu kavandatakse palliplatsi rajamist. Neli uut elamumaa krunti on planeeritud suurustega on ca 1 900-2 000 m², kuhu planeeritakse neli üksikelamut, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m, kruntide täisehitusprotsendiga kuni 25%. Igale uuele elamukrundile on lubatud püstitada kuni 2 abihoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritavatele elamukrundidele kavandatakse juurdepääs olemasolevalt juurdepääsuteelt (Koidumetsa teelt). Kahele planeeritavale elamukrundile juurdepääsu tagamiseks kavandatakse Koidumetsa tee pikendus, kuhu rajatakse asfaltkate, samade parameetritega võrreldes olemasoleva teega. Teelõik liidetakse peale väljaehitamist olemasoleva transpordimaa (Koidumetsa tee) koosseisu. Tee pikenduse täpsem lahendus antakse konkreetse tee tööprojektiga. Detailplaneeringuga on kavandatud Hämariku teelt piki Koidumetsa teed kuni planeeritava sotsiaalmaa krundini kuni 2,0 m laiuse asfaltkattega kergliiklustee rajamist.

IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Koidumetsa tee 7 kinnistu omaniku vahel sõlmitud kirjalikule eelkokkuleppele kaasneb maaomanikul planeeringu elluviimisega planeeritavate elamukruntideni asfaltkatttega juurdepääsuteede pikenduse väljaehitamine ning Koidumetsa tee (72701:005:0334) transpordimaa krundi tasuta vallale võõrandamine. Lisaks on lepinguga ette nähtud anda üle tasuta Saue vallale piirkonna kruntidele juurdepääsuks kasutatav oluline tänavamaa Hämariku tee L1 (72701:005:0333). Koidumetsa tee äärde alates Hämariku teelt planeeritakse kergliiklustee kuni sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa) krundini. Kergtee väljaehitamise kohustust maaomanikule ei ole määratud. Kergtee väljaehitamist finantseerib ja korraldab Saue vald. Maa-alale planeeritav sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa) krunt võõrandatakse tasuta Saue vallale. Saue Vallavalitsus ja Koidumetsa tee 7 maaomaniku vahel sõlmiti 21. detsembril 2018. aastal lisakokkulepe nr 1, mille kohaselt leppisid osapooled kokku, et peale detailplaneeringu kehtestamist (hiljemalt 3 kalendrikuu 2jooksul) tuleb maaomanikul tasuta vallale üle anda planeeringuga kavandatud sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu, kuhu kavandatakse mänguplatsi rajamist.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 27. veebruari 2019. aasta korraldusega nr 244. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 25. märtsist kuni 07. aprillini 2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Stuudio Beeta OÜ, töö nr 05B-2017) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, § 140 lõike 8, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja Koidumetsa tee 7 maaomaniku vahel 9. märtsil 2017. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate sh taristu väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, Saue valla ja Koidumetsa tee 7 maaomaniku vahel 21. detsembril 2018. aastal sõlmitud lisakokkuleppe nr 1, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Koidu külas Koidumetsa tee 7 (72701:005:0331) kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus kuni nelja uue üksikelamu püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Stuudio Beeta OÜ, töö nr 05B-2017).
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)
Kristiina Rebane
vallasekretär