

## KORRALDUS

Laagri

11. juuli 2017 nr 495

### **Hüüru küla Kopliluha kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Hüüru küla Kopliluha kinnistu (72701:001:1370, maatulundusmaa 100%, suurusega 25 398 m<sup>2</sup>) ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 2. mai 2017. aasta korraldusega nr 314. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu krundimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine kuni kahe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Kinnistu paikneb Hüüru külakeskuses ning jääb Hüüru elamuala, Paldiski maantee ning Väana jõe vahelisele maa-alale. Kopliluha kinnistu krunditakse ning muudetakse maasihtotstarbe osaliselt elamu-, sotsiaal- (üldkasutatav maa 100%) ning transpordimaaks. Kokku moodustatakse 5 krunti: kaks elamukrunti suurustega 1 957 m<sup>2</sup> ja 3 923 m<sup>2</sup>, kuhu planeeritakse kaks üksikelamut, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 8,5 m, ning abihooned. Kruntide täisehitusprotsent kuni 25%. Planeeritava uue kergliiklustee rajamiseks ning Pääsukese tee tänava lõppu planeeritavatele elamukruntidele juurdepääsu tagamiseks moodustatakse transpordimaa krunt, mis liidetakse hiljem Pääsukese tänava transpordimaaga. Lisaks moodustatakse üks sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt (üldkasutatav maa 100%), kus paikneb kinnistu omanikule kuuluv olemasolev tenniseväljak ning mis jääb eraomandisse. Ülejäänud maa-ala suurusega 17 916 m<sup>2</sup> jääb jätkuvalt maatulundusmaaks, kuhu ehitusõigust ei määrata.

Kopliluha kinnistul paikneb olemasolev jalgteed, mille asukohta plaanitakse muuta. Tegemist on üle eramaa kulgeva maaomaniku poolt rajatud ajutise jalgteega, mille asukohta tuleb muuta seoses elamukruntide moodustamisega. Uus planeeritav kergtee hakkab kulgema otse mööda Kopliluha kinnistut ning ühendatakse olemasoleva Paldiski maantee ääres paikneva kergliiklusteega. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Kopliluha kinnistu omaniku vahel sõlmitud kirjalikule eelkõkkuleppele kaasneb planeeringu elluviimisega Kopliluha kinnistu omanikul kohustus finantseerida kergliiklustee väljahitamist. Vald määras planeeritava kergliiklustee (graniitsõelmetest kattega), laiuseks 3,5 m ning teekatte laiuseks 2 m. Teekattest mõlemale poole jääb 0,75 m hooldusruumi. Transpordimaa krunt võõrandatakse peale väljaehitamist tasuta vallale ning jääb avalikku kasutusse. Kergtee peab olema rajatud ning transpordimaa krunt vallale võõrandatud enne planeeritavatele hoonetele ehituslubade väljastamist.

Detailplaneeringuga tagatakse pikki Väana jõe kallast (alates 6 m veepiirist) 2 m laiune jalgarada kuni Paldiski maanteel olemasoleva kergteeni, eesmärgiga tagada piirkonna elanikele juurdepääs ning liikumisala jõe kaldal. Kavandatud jalgrajale on seatud isiklik kasutusõigus Saue valla kasuks (notariaalne kokkulepe 19.06.2017).




Kinnistu piirneb Vääna jõega. Vastavalt looduskaitseadusele ulatub planeeritavale maalale Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit, veekaitsevöönd 10 meetrit. Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Selles sättes sisalduva mõiste all "varem väljakujunenud ehitusjoon" on silmas peetud ehitisi, mis on rajatud enne planeerimise regulatsiooni kehtestamist. See tähendab, et naaberkinnistutele, kus paiknevad hooned ja millele ei ole ette nähtud hoonestusala, tuleb ehitusjoon kavandada olemasoleva hoonestuse järgi. Ent kui kõrvalkinnistute osas on koostatud ja kehtestatud detailplaneering, siis on ehitusjoon naaberkinnistute hoonestusalade piir. Planeeritavate elamukruntide hoonestusalad planeeritakse Vääna jõe kaldast ca 20 m kaugusele maismaa suunas, kus määrab seda väljakujunenud ehitusjoon. Eskiislahendusele on oma kooskõlastuse andnud Keskkonnaamet.

Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 6. juunil 2017. aasta korraldusega nr 407. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 22. juunist kuni 5. juulini 2017. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja JAH Arhitektid OÜ töö nr 022) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue valla ja Kopliluha kinnisasja omanike vahel 26. aprillil 2017. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega, sh taristu väljaehitamise kaasnivate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Kopliluha kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja JAH Arhitektid OÜ töö nr 022), eesmärgiga kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramiseks kuni kahe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Lahendatud on juurdepääsud ning kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Käesoleva korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada vaide Saue Vallavalitsusele "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

  
Indrek Eensaar  
abivallavanem  
vallavanema ülesannetes

  
Marju Põllu  
vallasekretär