



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

28. juuni 2023 nr 625

Alliku küla Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 8. detsembri 2021 aasta korraldusega nr 1315 Alliku külas Kopliveere (katastritunnus 72601:001:0840, pindalaga 58703 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks elamute ja abihoonete püstitamiseks ning üldkasutatava ja transpordimaa eraldamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Kopliveere kinnistu asub Alliku külas Saue vallas. Kinnistu piirneb põhjast Ämari ja idast Kopli kinnistutega, mis mõlemad on maatulundusmaa sihtotstarbega. Kagust ja lõunast külgneb Kopliveere kinnistu elamumaa kruntidega, mis on moodustatud Võsa III a ja Kuldala I, Saueaugu VI ja Marja ning Kanika 13 ja 14 kinnistute detailplaneeringutega. Ülejäänud ilmakaartest piirneb kinnistu maatulundusmaadega. Kopliveere kinnistule on juurdepääs Metsatuka teelt, kus on olemas kommunikatsioonid. Planeeringuala lähedusse jäävad Kaasiku ja Kotka tee. Kopliveere kinnistu on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5,9 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kopliveere kinnistu elamu-, üldkasutatava ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete rajamiseks. Kopliveere kinnistule moodustatakse 19 elamukrunti, millest 13 üksikelumukrunti (suurusel alates 1500 m²) kavandatakse üksikelumute ja abihoonete püstitamiseks, 2 krunti (suurusel alates 2501 m²) kavandatakse kahe paariselamu ja abihoonete püstitamiseks ning 4 krunti (suurusel alates 2800 m²) on planeeritud nelja ridaelamu püstitamiseks. Lisaks planeeritakse üks transpordimaa krunt juurdepääsuteede rajamiseks ning kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) otstarbega krunti laste mänguväljaku ja/või spordiplatsi rajamiseks. Detailplaneeringu elluviimine kavandatakse etapiviisiliselt. Kavandatavatele elamukruntidele nähakse ette juurdepääs rajatavalt kvartali sisetelt. Sisetee planeeritakse ringteena, kvartalissee sissesõit nähakse detailplaneeringu rakendamise esimeses etapis ette Kotka teelt Metsatuka tee kaudu. Teises etapis ehitatakse valmis teine juurdepääs Kotka teelt läbi Mihkli-Põlde (detailplaneering kehtestatud) ja Kopli katastriüksuste (detailplaneering algatatud). Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 19. aprilli 2023 aasta korraldusega nr 384. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 22. maist kuni 4. juunini 2023. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud. Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avaliku väljapanekut ei korraldanud.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute üksikelumukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200 m² – 2400 m² ja kaksikelumukruntide suurus 2000 m² – 3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide suurus jääb vahemikku 1500 m² – 2004 m², mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Lähtuvalt üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.4. peab uute ridaelamukruntide koormusindeks planeeritaval alal olema üldjuhul 400-800 suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga moodustavate ridaelamukruntide koormusindeks vastab Saue valla üldplaneeringule. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt on detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskooressele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teed. Samuti sätestab üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.6., et tsoneerimisel on eesmärgiks seatud funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab, et üldjuhul on detailplaneeringute koostamisel vajalik juhtotstarbele lisada ka teisi, sellesse piirkonda sobivaid, juhtotstarbe täitmist soodustavaid kaasotstarbeid (nt elamualade väärtustamiseks sinna sotsiaalobjektide, mänguväljakute, haljasalade, teenindusasutuste ja keskkonnasõbralike väikeettevõtete planeerimine). Planeeringualale kavandatakse laste mänguplats(id) või spordiväljak(ud). Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/24/2021 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa ja kasutusloa väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. 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 (transpordimaa ja sotsiaalmaa) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Lisaks rajab arendaja oma kuludega sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile laste spordi- või mänguväljaku, mis tuleb rajada enne esimesele hoonetele ehitusloa taotlemist. Samas kohustub arendaja enne detailplaneeringu esimeses etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist valmis ehitama kogu planeeringuala teenindamiseks vajalikud sisetead ning juurdepääsutee Kotka teelt

Metsatuka tee kaudu, samuti esimese etapi kruntide teenindamiseks vajaliku tehnilise infrastruktuuri ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. Veel kohustub arendaja enne detailplaneeringu teises etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist valmis ehitama teise juurdepääsu kas Kaasiku teelt või alternatiivina Kotka teelt läbi Kopli katastriüksuse, samuti teise etapi kruntide teenindamiseks vajaliku tehnilise infrastruktuuri ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. 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 kokkuleppes 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 ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (KMK Studio OÜ, töö nr 2202) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 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 arendaja vahel 1. detsembril 2021. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/24/2021) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks kolmeteiskümne üksikelamu, kahe kaksikelamu ja nelja ridaelamu (4 boksiga) püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (KMK Studio OÜ, töö nr 2202).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/24/2021 märgitud põhimõtetele ning preambulas viidatud nõuetele. Saue vallal 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 halduslepingut, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning tasuta võõrandada vallale detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud või rikub nimetatud kokkuleppes 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