



## OTSUS

Laagri

19. detsember 2013 nr 105

### **Alliku küla Mäe 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine**

Alliku küla Mäe 1 kinnistu (72701:002:0649, suurusega 6,99 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 17. veebruari 2004. aasta korraldusega nr 131. Mäe 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks (üldkasutatav maa) ning määratakse ehitusõigus kuni viie uue üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Lahendatud on juurdepääsuteed ning kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeringuga moodustatakse viis uut elamumaa sihtotstarbega krunti (suurustega alates 5 000 m<sup>2</sup>) üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu koosseisu kuuluvad elamumaa sihtotstarbega Allika tee 2a ja Allika tee 2b kinnistud, mille ümberkruntimisel moodustatakse transpordimaa krunt, mis tagab juurdepääsu uutele planeeritavatele elamukruntidele. Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,5 ha.

Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt on kinnistu maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval alal haritava maa viljelusväärtuseks üle 40 hindepunkti. Saue valla praegu kehtiva (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89) üldplaneeringu (seletuskiri lk 15, p 7) kohaselt, tuleb säilitada väärtuslik põllumaa põllumajanduslikuks otstarbeks ning neid alasid reeglina ei hoonestata. Detailplaneeringu algatamise hetkel Saue valla üldplaneering puudus, kuid oli olemas Saue Vallavolikogu 25. augusti 2005. aasta määrusega nr 006 kehtestatud Saue valla üldplaneeringu põhiline planeeringulahendus, mis detailplaneeringu koostamisel ka aluseks võeti. Selle kohaselt võis hajaasustusosalal mitte-metsamaal olla elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalseks suuruseks 5 000 m<sup>2</sup> ning detailplaneering ei sisaldanud Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneering on aga vastuolus Saue valla uue üldplaneeringuga, mis kehtestati Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89. Valla üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et ehitusõiguse saamiseks hajaasustusosalal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha. Seetõttu tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek vähendada Saue valla üldplaneeringuga sätestatud arvulisi tingimusi viie üksikelamu ehitamiseks hajaasustusega alal Mäe 1 kinnistul.

Võttes aluseks Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 15 (rakendussätted), mis sätestab, et kõikide 2005. aastal kehtestatud Saue valla üldplaneeringu kohasena algatatud ning käesoleva üldplaneeringu kehtestamise hetkel poolelioleva menetluskäiguga detailplaneeringute puhul tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul, kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga, kui detailplaneeringut ei



ole enne üldplaneeringu kehtestamist jõutud vastu võtta „Planeerimisseaduse“ § 18 lõike 1 tähenduses, välja arvatud juhul, kui Saue Vallavolikogu otsustab detailplaneeringut edasi menetleda üldplaneeringut muutvana. Detailplaneeringu edasimenetlemist üldplaneeringut muutvana küsimust arutati 12. märtsil 2013. aastal toimunud Saue Vallavalitsuse istungil ning 13. märtsil 2013. aastal toimunud Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni koosolekul. Arvestades asjaoluga, et detailplaneering on algatatud kooskõlas algatamise hetkel kehtinud planeerimisregulatsiooniga ning sellest tuleneva maaomaniku-poolse õigustatud ootuse printsiibiga, otsustas Saue Vallavolikogu menetleda detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana. Otsuse vastuvõtmisel on kaalutud ka asjaoluga, et maa-alale on tagatud juurdepääs ning hoonestamine ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse põhimõtetega. Planeeringuala piirneb lõunast tiheasustusalaga, mis on hoonestatud põhiliselt äri- ja tootmishoonetega, planeeringualast põhjapool on kinnistud hoonestatud peamiselt elamukruntidega, mille suurusteks on alates 5 000 m<sup>2</sup>. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust ja elamukruntide suurust, ei tekita viie ca 5 000 m<sup>2</sup> suuruse elamukrundi moodustamine ja hoonestamine vastuolu piirkonnas väljakujunenud hoonestuse põhimõtetega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Saue valla üldplaneeringuga sätestatud arvulisi tingimusi kuni viie üksikelamu ehitamiseks hajaasustusega alal Mäe 1 kinnistul. Detailplaneering ei muuda kehtiva üldplaneeringu põhilahendust.

Detailplaneering võeti vastu Saue Vallavolikogu 30. mai 2013. aasta otsusega nr 33. Detailplaneeringu avalikud väljapanekud toimusid 18. juunist kuni 16. juulini 2013. aastal ja 14. oktoobrist kuni 10. novembrini 2013. aastal. Avalikustamise ajal detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud. Vastavalt „Planeerimisseaduse“ § 16 lõikele 3 korraldas Saue Vallavalitsus 28. augustil 2013. aastal Mäe 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu. Arutelust avalikkus osa ei võtnud. Saue Vallavalitsus esitas 15. märtsil 2013 kirjaga nr 7-1/1322 maavanemale „Planeerimisseaduse“ § 17 lõike 3 alusel detailplaneeringu kooskõlastuste määramiseks. Detailplaneeringu kohta on tulenevalt „Planeerimisseaduse“ § 17 lõikele 3 punktile 2 oma seisukoha andnud maavanem kirjaga 17. aprilli 2013 nr 6-7/2013/1235, mille kohaselt detailplaneeringule riigiasutustega ja teiste kohalike omavalitsustega kooskõlastusi ei määranud. Kirjas esitatud märkustega on detailplaneeringu menetlemise käigus arvestatud. Saue Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 28. novembril 2013. aastal kaaskirjaga nr 7-1/1322-2 Harju maavanemale, eesmärgiga saada heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks. Harju maavanem andis 18. detsembril 2013. aastal oma kirjaga nr 6-7/2013/1235 detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku detailplaneering kehtestada. Detailplaneeringu menetlemine on toimunud vastavalt „Planeerimisseadusele“, läbinud kõik etapid ja saanud vajalikud kooskõlastused.

Võttes aluseks „Planeerimisseaduse“ § 24 lõiked 3 ja 5, § 25 lõiked 4 ja 5 „Saue valla ehitusmääruse“ § 3 punkti 2, § 12 lõike 3 punktid 1 ja 2 ning Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 26. märtsil 2013. aastal sõlmitud kokkuleppe detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, Saue Vallavolikogu

**o t s u s t a b :**

1. Kehtestada osaliselt Alliku Mäe 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering (detailplaneeringu koostaja AB Standup OÜ, töö nr 100727-01), eesmärgiga kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu-, transpordi- ja sotsiaalmaaks (üldkasutatav maa) ning määratakse ehitusõigus kuni viie uue üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Põhijoonisel on ära määratletud planeeritava maa-ala piir.
2. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest Saue vallalehes Koduvald ja Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva otsuse ärakiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Saue Vallavalitsusel kanda punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamisega kaasnev muudatus Saue valla üldplaneeringusse.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest

Rein Riga  
Vallavolikogu esimees

