



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

15. november 2023 nr **1040**

### **Aila küla Metsasalu, Rooma, Pärtli katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 10. augusti 2022 aasta korraldusega nr 855 Aila külas Metsasalu (72701:003:0370, suurusega 11464 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%), Rooma (72701:003:0192, suurusega 11615 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) ja Pärtli (72701:003:0201, suurusega 5202 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuste kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine hoonete püstitamiseks.

#### *II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus*

Metsasalu, Rooma ja Pärtli katastriüksused asuvad Aila külas, Saue vallas. Põhjast ja läänest piirneb planeeritav ala elamumaa kruntidega ning idast maatulundusmaaga. Planeeringualast lõunas asuvad maatulundusmaa ja elamumaa. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Mäe teelt. Tegemist on hoonestamata maa-alaga, mis on kaetud kõrghaljastusega. Planeeritava maa-ala suuruseks on 1,57 ha.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Metsasalu ja Rooma katastriüksused kaheks üksikelamu krundiks ja kaheks üksik- või kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahe üksikelamu ja kahe üksik- või kaksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja Metsasalu katastriüksuselt sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%), mis jääb avalikku kasutusse haljasalamaana. Juurdepääsutee rajatakse Mäe teelt ja kavandatavatele elamukruntidele nähakse ette juurdepääs rajatavalt siseteele. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja -kanalisatsioon, millega toimub liitumine.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 6. septembri 2023. aasta korraldusega nr 835. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 11. oktoobrist kuni 24. oktoobrini 2023.

Aila külast Mäe tee 15 elanik esitas detailplaneeringu avalikustamise perioodil 19. oktoobril 2023. aastal planeeringu kohta omapoolsed ettepanekud. Tema esimeseks ettepanekuks oli rajada läbi planeeringuala praegusega samaväärne (killustiku põhjaga ja freesitud asfaltiga kaetud) juurdepääsutee Mäe tee 15 krundini. Teiseks soovis Mäe tee 15 elanik, et tehnoorkude

ja tee servituudid seatakse notaris üheaegselt. Detailplaneeringu seletuskirja lisati vastavad täpsustused.

Täpsustatud lahendused ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust. Sellest tulenevalt ei korraldanud Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ega uut planeeringu avaliku väljapanekut.

Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeringuala ekslikult laiendatud nii, et detailplaneeringu vastuvõtmise joonisel hõlmas planeeringuala Metsasalu, Rooma ja Pärtli katastriüksuseid terves ulatuses. Tegelikuses on käesoleva detailplaneeringuga seotud Rooma ja Pärtli katastriüksustest ainult põhjapoolsed osad nagu oli märgitud ka algatamise juures olnud eskiisil. Rooma ja Pärtli katastriüksuste lõunapoolsetel osadel puudub käesoleva planeeringuga igasugune puutumus, lisaks kehtib Pärtli katastriüksusel Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, mida pole antud menetluses soovitud muuta. Sellest tulenevalt viiakse detailplaneeringu vastuvõtmise joonisel liigselt laiendatud ala vajalikesse piiridesse tagasi detailplaneeringu kehtestamisel.

#### *IV. Kehtivad detailplaneeringud*

Planeeringualal kehtib Aila küla Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute detailplaneering, mis kehtestati Saue Vallavolikogu 26. augusti 2010. aasta otsusega nr 62. Detailplaneeringuga määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone püstitamiseks Pärtli katastriüksusele. PlanS § 140 lg 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks, mistõttu muutub Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute detailplaneering kehtetuks käesolevas planeeringus kavandatud ajutiste kruntide pos 2c ja 6a ulatuses.

#### *V. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa ning haljasala ja parkmetsamaa. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaale. Üldplaneeringu seletuskiri (p 4.4) sätestab, et uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200 m<sup>2</sup>-2400 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukruntide suurus 2000 m<sup>2</sup>-3000 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide suurus jääb vahemikku 1501 m<sup>2</sup>-2631 m<sup>2</sup>, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning avalikud teed. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. sätestab, et tiheasustusalas uue hoonestuse rajamisel tuleb ehitiste kavandamisel maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

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

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.16/91/2022 märgitud põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload 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 (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademeveesüsteem, elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaa ja sotsiaalmaa) katastriüksuste tasuta võõrandamine vallale. Arendaja kohustub enne elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist valmis ehitama planeeringuala sisetee ja Mäe tee kuni mahapöördeni siseteele, tehnilise infrastruktuuri, taotlema rajatistele kasutusload ning tasuta võõrandama vallale transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused. Sellesisuline kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringuala katastriüksuste 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 kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringuala katastriüksuste võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringuala katastriüksused omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringuala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2022-0076) 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 21. juulil 2022. aastal sõlmitud (nr 12-2.16/91/2022) 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 Aila külas Metsasalu, Rooma, Pärtli katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga jagada Metsasalu ja Rooma katastriüksused kaheks üksikelamu krundiks ja kaheks üksik- või kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kahe üksikelamu ja kahe üksik- või kaksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja Metsasalu katastriüksuselt sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%), mis jääb avalikku kasutusse haljasalamaana. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2022-0076).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.16/91/2022 märgitud põhimõtetele ning preambulas ja detailplaneeringu seletuskirjas viidatud nõuetele. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui igakordne detailplaneeringuala katastriüksuse omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega halduslepingut,

millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ning tasuta võõrandada vallale detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksused 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)

Kalle Pungas  
abivallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar  
vallasekretär