



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

6. september 2023 nr 835

Aila küla Metsasalu, Rooma, Pärtli katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 10. augusti 2022 aasta korraldusega nr 855 Aila külas Metsasalu (72701:003:0370, suurusega 11464 m², maatulundusmaa 100%), Rooma (72701:003:0192, suurusega 11615 m², maatulundusmaa 100%) ja Pärtli (72701:003:0201, suurusega 5202 m², maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistud asuvad Aila külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb põhjast osaliselt kehtetu Arula 1 mü detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Läänest piirneb planeeritav ala elamumaa kruntidega. Nendest kahel krundil on kehtiv Tanni kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega moodustati kaks üksikelamu krunti. Planeeringualast lõunas asuvad maatulundusmaa ja elamumaa. Ida pool asuval Pärtli kinnistul on kehtiv Pärtli 4 ja Pärtli 6 kinnistute detailplaneering, millega määrati ehitusõigus ühele üksikelamule.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Metsasalu ja Rooma kinnistud 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 kinnistult 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 ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja -kanalisatsioon, millega toimub liitumine.

IV. 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 m²-2400 m² ja kaksikelamukruntide suurus 2000 m²-3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide suurus jääb

vahemikku 1501 m²-2631 m², 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 teed. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. sätestab, et tiheasustusalal 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.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.16/91/2022 märgitud põhimõtetele. 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, sademevee süsteem, elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaa ja sotsiaalmaa) kinnistute 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 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 kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistud omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue valla üldplaneeringu, 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. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Aila külas Metsasalu, Rooma, Pärtli kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.
2. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide ja sundvalduste vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Saue vallamaja ruumides aadressil Kütise tn 8, Saue linn.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Pungas
abivallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär