



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

15. september 2021 nr 945

Vanamõisa küla Mustlepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 14. aprilli 2021. aasta korraldusega nr 371 Vanamõisa külas Mustlepa (72701:002:0319, suurusega 37816 m², maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ja jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Vanamõisa külas, maakasutuse juhtotstarbega pere- ja ridaelamumaa. Kinnistu on hoonestamata ning piirneb riigi kõrvalmaanteega (11186 Tutermaa-Vanamõisa teega), millel on 30 m teekaitsevöönd. Kinnistu on enamjaolt kaetud kõrghaljastusega. Mustalepa kinnistu asub eemal kompaktsetest elamualadest, lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestamata maatulundusmaadega ning lähimad elamud paiknevad kinnistust ca 400 m kaugusel. Vanamõisa külakeskus jääb ca 1,5 km kaugusele.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Mustlepa kinnistu 6 kinnistuks, millest 3 kinnistut kavandatakse üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks (kinnistud suurusega alates 1,0 ha), üks transpordimaa kinnistu kavandatakse juurdepääsu tagamiseks, üks tootmismaa krunt ühise puurkaevu rajamiseks ning üks kinnistu jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega kuhu ehitusõigust ei kavandata. Tutermaa-Vanamõisa tee ja esimese planeeritava elamukrundi hoonestusala vahelisele maa-alale jäetakse ca 40 m laiune puhverala, millel paikneb kõrghaljastus. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritavatele elamukruntidele kavandatakse uus juurdepääsutee mahasõiduga riigi kõrvalmaanteelt koos nõutekohase überpööramisplatsiga, tagades ka (vajadusel) juurdepääs naaberkinnistule (Kraaviserva). Tulevikus, kui tekib piirkonnas terviklik teedevõrgustik, siis planeeritava juurdepääsutee peale-mahasõit 11186 Tutermaa-Vanamõisa teele kavandatakse sulgeda. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 4,0 ha.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 21. juuli 2021. aasta korraldusega nr 789. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 23. augustist kuni 5. septembrini 2021. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -

kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu kaardile on kantud reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade piirid, mis kattuvad tiheasustusega alade piiridega, samuti tähtsamad olemasolevad ning perspektiivsed ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni trassid ning rajatised vastavalt Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale. Reoveekogumisaladel ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel on seaduses ettenähtud juhtudel kohustuslik nii olemasolevate kui moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt reovee ärajuhtimise kavandamine ühiskanalisatsiooni. Kui reoveekogumisalal pole ühisveevärk ja -kanalisatsioon veel välja ehitatud, võib ajutiselt veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid, aga vastavalt Saue valla üldplaneeringule, tuleb arvestada hajaasustustingimustega, mille kohaselt ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha, laius vähemalt 40 m ning kinnistule peab olema tagatud juurdepääs. Kui vastavad tingimused on täidetud, siis detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Maa-alale on tagatud juurdepääs ning hoonestamine ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse üldpõhimõtetele. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 5.1 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringu kohasel tiheasutusosal.

Vanamõisa piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon. Samuti jääb planeeringuala Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (2018-2029) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse. Täna asuvad lähimad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid ca 1 km kaugusel (Ojakalda teel), mille väljaehitamine osutub (arvestades Mustlepa kinnistu suurust) majanduslikult ebamõistlikuks. Antud piirkonnas peale ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamist on elamukruntide omanikel kohustus seadusekohase tasu eest liituda ühtse süsteemiga. Peale liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veevärgi- ja kanalisatsioonirajatised. Veevarustus kavandatakse lahendada ühise puurkaevu baasil ning reoveelahendus krundipõhiste biopuhastite või kogumismahutite baasil. Kinnistud on ca 1 ha suurused ja sellega on võimalik tagada riikliku määruse nõuded biopuhastite kujadele.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsutee, ühine puurkaev ja elektrivarustus kuni liitumispunktideni) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Hirundo OÜ, töö nr HDP-06/2020) 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 on 9. aprillil 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/9/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Mustlepa kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks kolme üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Planeeringualal

on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Hirundo OÜ, töö nr HDP-06/2020).

2. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil 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 ministriile ja riigi maakatastri pidajale.
3. 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.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär