



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

23. august 2023 nr 784

Alliku külas Õievälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Õievälja (72701:002:0502, suurusega 16862 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksusel, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Õievälja katastriüksus asub Alliku külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb idast kehtiva Kurrajõe kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Läänest piirneb planeeritav ala kehtiva Kurra 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga elamurajooni väljaarendamiseks. Planeeritud ala piirneb põhjapool Kotka teega ning selle ääres kehtiva Soonesauna kinnistu planeeringuga. Kagupoole jääb kehtiv Kurrajõe kinnistu ja lähiala planeering. Planeeritud ala piirneb lõunast osaliselt rohevõrgustikku jääva alaga, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja vaba aja veetmiseks. Sellega on detailplaneeringus ka arvestatud.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Õievälja katastriüksus kuueks elamumaa krundiks, nendele määrata ehitusõigus viie üksielamu ja ühe kaksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldada transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa).

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Õievälja kinnistult eraldatav sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) asub osaliselt haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal, kuhu on üldplaneeringuga määratud rohevõrgustik, sellele alale hoonestust ei kavandata ning planeeringuga on sinna kavandatud mänguväljak/puhke ja virgestusala. Tiheasustusega aladel kavandatakse puhkealad detailplaneeringute ja ehitusprojektidega, arvestades olemasolevaid metsaalasid ning üldplaneeringu kaardil kajastatud haljasala- ja parkmetsa maa juhtotstarbega alasid. Puhke- ja virgestusalad on alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui pikaajalise puhkuse ajal. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped

Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sadevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevõrk). Arendajal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Kavandatav tegevus (maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine on kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2¹, § 139 lõike 2, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2 ja § 72 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punktid 1 ja 2, § 5 punktid 1, 8-10, peatükk 2¹, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 9. augustil 2023. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/11/2023) detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning võttes arvesse Õievälja katastriüksuse omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Õievälja (72701:002:0502) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 Kaksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise kaksikelamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
 - 2.2 Üksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m;
 - 2.3 Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%;
 - 2.4 Hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.5 Veevarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
 - 2.6 Planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus;

- 2.7 Projekteerida ja välja ehitada Detailplaneeringuga kavandatud asfaltbetoonkattega juurdepääsutee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) katendi laiusega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega;
- 2.8 Projekteerida ja välja ehitada Detailplaneeringualal asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm) kergliiklustee, teekatte minimaalse laiusega 2 m.
- 2.9 Projekteerida ja välja ehitada Kurra tee 1 meetrise laienduse aluskonstruktsioonid: liivalus, killustikalus, freespuru kiht, mille tulemusel on Kurra tee katte laiuseks 4,5m ja seejärel kahekordselt tardkivikillustikuga kuumpindamine poole teekatte (2,25m) laiuselt ning tee laienduse teeküljel kindlustamata peenra rajamine 0,4m laiuselt.
- 2.10 Kõikidele kinnistut läbivatele või paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks;
- 2.11 Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada;
- 2.12 Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksusele (üldkasutatav maa) rajada mänguväljak;
- 2.13 Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) ja transpordimaa katastriüksused anda tasuta üle vallale;
- 2.14 Kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
- 2.15 Detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Õievälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 14 päeva jooksul korralduse jõustumisest teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel.
6. Saue Vallavalitsusel on õigus lõpetada algatatud detailplaneeringu menetlus ning tunnistada kehtetuks käesolev korraldus, kui hiljemalt kahe aasta jooksul alates korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalikku dokumentatsiooni.
7. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga (planeeringu vastuvõtmine või kehtestamine).
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär