



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

05. oktoober 2022 nr **1052**

### **Haiba küla Suve tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 4. augustil 2021. aasta korraldusega nr 818 Haiba külas Suve tee 2 (29701:006:0472, suurusega 6951 m<sup>2</sup> maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus*

Suve tee 2 kinnistu asub Haiba külas, Saue vallas. Küla edelapoolses osas Riisipere-Kernu tee ääres. Planeeringuala piirneb põhjast Riisipere-Kernu teega, idast Suve teega, lõunast elamumaa kinnistuga ja läänest hoonestatud maatulundusmaaga. Planeeringualale on tagatud juurdepääs idaküljelt olemasolevalt Suve teelt, kuhu saab Riisipere-Kernu teelt.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 6951 m<sup>2</sup> suurusele Suve tee 2 kinnistule moodustada 3 elamumaa krunti, mis on suurusega 1500 - 1770 m<sup>2</sup> ja mida on võimalik hoonestada üksikelamuga. Samuti moodustatakse 1 transpordimaa krunt ja 2 üldkasutatava maa krunti. Transpordimaa krunt kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatava maa krundid on paigutatud Riisipere-Kernu mnt ja Suve tee äärsesse alasse eesmärgiga anda võimalus rajada kõrg- ja madalhaljastus aitamaks vähendada lõunasse jääva elamurajooni jõudvalt müra. Juurdepääs planeeringualale on Suve teelt, mis on ühenduses kõrvalmaantee 11360 Riisipere-Kernu teega. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 11. mai 2022. aasta korraldusega nr 541. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 6. juunist kuni 19. juunini 2022. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

#### *V. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Suve tee 2 kinnistu

detailplaneering lähtub Saue valla üldplaneeringust, mis lubab antud kinnistule planeerida ning projekteerida kinnistuid üksik- ja paariselamutele ja mis lubab planeeringualal muuta maatulundusmaa sihtotstarbe elamumaa sihtotstarbega maaks.

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

Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud kavandatava 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 kohased teed, sh juurdepääsutee, tehnovõrgud ja rajatised, sh vee ja kanalisatsioonitrassid lähima olemasoleva liitumispunktini, välisvalgustus, elektrivarustus, sidevõrk, sadeveekanaliseerimine ning drenaažisüsteem detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses, nõuetekohane tuletõrjeveemahuti detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutuslood. Samuti kohustub arendaja rajama planeeringualal avaliku ruumi toimimiseks ette nähtud haljastuse. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja on teadlik sellest, et detailplaneeringu algatamine ei garanteeri selle vastuvõtmist või kehtestamist ning kõik tehingud, mida arendaja detailplaneeringu kehtestamise lootuses teeb ja kulud, mida sellega seoses kannab, teeb ta omal vastutusel ning tal ei ole õigust nimetatud tehingute tegemise või kulude kandmisega seoses nõuda vallalt kahjude hüvitamist, kui detailplaneering jääb vastu võtmata või kehtestamata. 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 kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Optimal Projekt OÜ, töö nr 494) 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 27. juulil 2021. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/14/2021) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Haiba külas Suve tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Optimal Projekt OÜ, töö nr 494).
2. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui igakordne detailplaneeringu ala kinnistu omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega kokkulepet, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad

juurdepääsutee, tänavavalgustus, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus ja sidevarustus) ning tasuta võõrandada vallale detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud 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)

Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar  
vallasekretär