



SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Detailplaneeringu kehtestamine

Saku

20. september 2016 nr 809

Korraldus antakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 3, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46 ning Saku Vallavolikogu 14. mai 2009. a määruse nr 5 „Saku valla ehitusmäärus” § 4 punkti 5 alusel.

Saku Vallavalitsuse 07.04.2015 korraldusega nr 300 algatati detailplaneering, anti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saku valla Üksnurme küla Haavasalu tee 5 maaüksusel. Detailplaneeringu algatamisest anti teada 10.04.2015 ilmunud ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saku Sõnumid. Puudutatud isikuid teavitati detailplaneeringu algatamisest Saku Vallavalitsuse 13.04.2015 kirjaga nr 7-1.1/1731. Teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ilmus Ametlikes Teadaannetes 13.04.2015.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 24.09.2015. Selle toimumisest teavitati 11.09.2015 ilmunud ajalehes Saku Sõnumid.

23.11.2015 esitasid Haavasalu tee 3 ja Metsise kinnistu omanikud oma seisukohad detailplaneeringu kohta ning soovisid, et Saku Vallavalitsus korraldaks töökoosoleku, kus arutataks planeeringulahendust ning esilekerkinud küsimusi. Saku Vallavalitsus edastas esitatud seisukohtadele oma vastuse 16.12.2015 kirjaga nr 7-1.1/5637.2 ning korraldas 25.02.2016 Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneeringuga seotud töökoosoleku, kus osalesid Haavasalu tee 3 ja Metsise kinnistu omanikud, detailplaneeringust huvitatud isik ja Saku Vallavalitsuse ametnikud. Töökoosolekul tutvustati detailplaneeringu täiendatud lahendust ning arutati naabritele muret tekitanud asjaolusid: ehitusõigusse maht, trasside asukohad ja servituudialad. Töökoosoleku lõpuks otsustati, et detailplaneeringus muudetakse kanalisatsioonitrassi asukohta ning detailplaneeringu menetluse protsessiga liigutakse edasi. Käesolevaks ajaks on kanalisatsioonitrassi asukoha muudatus detailplaneeringus tehtud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haavasalu tee 5 maaüksuse hoonestusala määramine ning ehitusõiguse määramine üksik- või kaksikelamu ning abihoonete ehitamiseks.

Haavasalu tee 5 maaüksus (katastritunnus 71801:003:0705, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2699 m²) asub Üksnurme külas Rahula-Saku tee ääres. Planeeringuala moodustab Haavasalu tee 5 maaüksus ning osaliselt 11345 Rahula-Saku tee maaüksus (katastritunnus 71801:003:1098). Planeeritava ala suurus on ca 2800 m².

Käesoleval ajal on Haavasalu tee 5 maaüksuse ehitusõigus määratud Saku Vallavolikogu 13.04.2006 otsusega nr 47 kehtestatud Loo, Haavasalu ning Uue-Lukusepa maatükk II

detailplaneeringuga. Antud detailplaneeringu lahendus näeb ette Haavasalu tee 5 maaüksusele elamumaa krundi ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamise võimalusega.

Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16.08.2012 otsusega nr 60) kohaselt asub Haavasalu tee 5 maaüksus tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneering on vastavuses Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga.

Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneeringu on kooskõlastanud Maanteeamet, Päästeameti Põhja päästekeskus, AS Saku Maja, AS Saku Ait, Elektrilevi OÜ, AS Eesti Telekom, Loo tee 1, Loo tee 3 ning Haavasalu tee 1 maaüksuse omanikud ning detailplaneeringust huvitatud isikud.

Planeeringu järgi võib Haavasalu tee 5 maaüksusele kavandada ühe üksik- või kaksikelamu ning kuni kaks abihoonet. Elamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 9 m ja abihoonetel 6 m. Haavasalu tee 5 maaüksuse maksimaalne ehitusalune pind võib olla 540 m².

Detailplaneering võeti vastu Saku Vallavalitsuse 22.03.2016 korraldusega nr 242. Avalik väljapanek toimus 11.04.2016 kuni 24.04.2016. Teade avaliku väljapaneku toimumisest avaldati 24.03.2016 ilmunud ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saku Sõnumid, puudutatud isikuid teavitati Saku Vallavalitsuse 23.03.2016 kirjaga nr 7-1.1/1700.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid kolm isikut detailplaneeringule vastuväiteid. Saku Vallavalitsus edastas 11.05.2016 kirjaga nr 7-1.1./1700-3 seisukohad vastuväidetele ning kutse detailplaneeringu avalikule arutelule.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 02.06.2016. Avalikust arutelust teatati 27.05.2016 ilmunud ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saku Sõnumid. Avalikul arutelul osales lisaks vallavalitsuse ametnikele üks vastuväiteid teinud isik, kes ei loobunud oma vastuväidetest. Avaliku väljapaneku tulemustest teavitati 10.06.2016 ilmunud ajalehes Eesti Päevaleht ja 21.06.2016. a ilmunud ajalehes Saku Sõnumid.

Kuna vastuväiteid teinud isikud ja vallavalitsus ei jõudnud vastuväidete osas kokkuleppele, siis esitas Saku Vallavalitsus 01.07.2016 kirjaga nr 7-1/16/77-1 Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks. 24.08.2016 toimus Harju Maavalitsuses nõupidamine avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja Saku Vallavalitsuse seisukohtade ärakuulamiseks. Nõupidamise tulemusena jäid Saku Vallavalitsus ja detailplaneeringule vastuväiteid esitanud isikud oma varasemate seisukohtade juurde. Nõupidamisel lepidi kokku, et detailplaneeringu seletuskirja p. 5.9 täpsustatakse ning korrigeeritakse sõnastust, mis käsitleb Haavasalu tee, Haavasalu tee 1 ja Haavasalu tee 3 maaüksuste tarbeks planeeritud kanalisatsioonitorustiku väljaehitamise kohustust. Detailplaneeringu seletuskirja korrigeeriti ja vastav teave esitati järelevalve teostajale 26.08.2016 e- kirjaga. Detailplaneeringu seletuskirja p. 5.9 järgi on Haavasalu tee, Haavasalu tee 1 ja Haavasalu tee 3 maaüksuste tarbeks planeeritud kanalisatsioonitorustiku väljaehitamise kohustus jätkuvalt Loo, Haavasalu ning Uue-Lukusepa maatükk II kinnistute detailplaneeringu huvitatud isiku kohustus (vastavalt Aime Kiviväli ja Saku valla vahel 23.12.2005 sõlmitud kokkuleppele 7-7.4/1: „23.10.2002 sõlmitud leping nr 67 „Detailplaneeringu või selle muudatuse koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta“ muutmiseks ja mõistete täpsustamiseks Harjumaa, Saku vald, Üksnurme küla, Loo, Haavasalu, Uue- Lukusepa maatükk II kinnistute detailplaneeringus“).

Harju maavanem asus 07.09.2016 kirjas nr 6-7/2483 seisukohale, et detailplaneeringu

koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringute koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduses detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga ning on kooskõlastatud asjakohaste riigiasutuste ja võrguvaldajatega. Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et Haavasalu tee 5 maaüksusele on sellise ehitusõiguse andmine piisavalt põhjendatud. Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 6, andis Harju maavanem heakskiidu Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneeringule.

Saku Vallavalitsus jääb oma seisukohtade juurde. Vallavalitsus on edastanud kõigile Haavasalu tee 5 naaberkindistute omanikele teate detailplaneeringu algatamise kohta. Samuti on neid kaasatud ka edasises menetlusprotsessis. Detailplaneeringuga kavandatud on kooskõlas Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga. Planeeringu koostamisel on lähtutud aleviku ja lähiala üldplaneeringus sätestatud maakasutuse juhtotstarbest ning ehitustingimustest (sh elamukruntide lubatud suurustest ja täisehitus-protsendist). Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneeringus on arvestatud asjaoluga, et Loo, Haavasalu, Uue-Lukusepa maatükk II kindistute detailplaneeringuga on muuhulgas Haavasalu tee 5 maaüksusele kavandatud kanalisatsioonitorustik Haavasalu teega piirnevate elamukruntide jaoks. Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneeringu joonisele on kantud kanalisatsioonitorustik ning detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et selle rajamine on jätkuvalt Loo, Haavasalu, Uue-Lukusepa maatükk II kindistute detailplaneeringu huvitatud isiku kohustus. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine ei välista antud kanalisatsioonitorustiku väljaehitamist. Detailplaneeringu kehtestamisega ei muutu varasemalt sõlmitud halduslepinguga sätestatud kohustused kehtetuks ning kõnealuse lepingu täitmist on võimalik taotleda ka pärast Haavasalu tee 5 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamist.

Vastavalt detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale tuleb huvitatud isikutel esimeses järjekorras rajada omal kulul arendusega seotud liikluslahendus (mahasõit Saku-Rahula teelt). Peale liikluslahenduse rajamist esitavad huvitatud isikud Saku vallale taotluse projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste (välja arvatud juba Saku Vallavolikogu 13.04.2006. a otsusega nr 47 kehtestatud Loo, Haavasalu ning Uue-Lukusepa maatükk II kindistute osalise detailplaneeringuga kavandatud kanalisatsioonitrass, mis teenindaks naaberkindistuid) ning hoonete ehitamiseks ja püstitamiseks.

Detailplaneeringu on koostanud Arro & Agasild Inseneribüroo OÜ.

1. Kehtestada Saku valla Üksnurme küla Haavasalu tee 5 maaüksuse (katastritunnus 71801:003:0705) detailplaneering.
2. Saku Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saku Sõnumid ning Ametlike Teadaannete infosüsteemis.
3. Saku Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu kehtestamisest puudutatud isikuid.
4. Korralduse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses ettenähtud tähtajal või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus ettenähtud tähtajal käesoleva korralduse teatavakstegemisest arvates.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Tiit Vahenõmm
Vallavanem



Siiri Raagmets
Vallasekretär