



Saue Vallavolikogu

MAA- JA PLANEERINGUTE KOMISJONI PROTOKOLL

Saue linn

16. august 2023 nr 8

Koosolek algas kell 17.00 ja lõppes kell 19.38

Juhatas: maa- ja planeeringute komisjoni aseesimees Tormi Tabor

Võtsid osa komisjoni liikmed: Tiit Talvi, Eero Kaljuste, Raido Ingerainen, Tõnu Urva, Janek Ruusmere, Mati Riimaa, Arnold Õispuu

Puudus: Tiit Isop

Kutsutud külalised: abivallavanem Kalle Pungas, arendusosakonna juhataja Indrek Eensaar, ehitusosakonna juhataja Triin Masing, finantsjuht Mart Martinson, vallaarhitekt Urmas Elmik, majandusosakonna juhataja Silver Libe

Protokollija: volikogu assistent Kerstin Vaikmaa

Koosoleku juhataja avas koosoleku (*koosoleku alguseks kohal 7 komisjoni liiget*) ning tutvustas tänast päevakorda.

Vallavalitsus tegi ettepaneku muuta päevakorra järjestust selliselt, et tõsta arengukava muudatusettepanekute menetlemine päevakorra kolmandaks punktiks.

Kuna komisjoni liikmetel ei olnud vastuväiteid antud soovile, muudeti punktide järjestust vastavalt soovitule.

Tormi Tabor andis teada, et päevakorda pandud memole „Ardi kinnistu projekteerimistingimuste taotlus“ ei olnud komisjoni liikmetel juurdepääsu, mis tõttu pani komisjoni aseesimees hääletusele, kas komisjon menetleb memo tänasel istungil või mitte. Tänase mitte menetlemise poolt oli 5 liiget, 1 oli erapooletu ja 1 ei hääletanud. Seega võeti päevakorrast memo välja.

Komisjoni aseesimees pani muudetud päevakorra hääletusele.

Päevakord kinnitati ühehäälselt alljärgnevalt:

1. Eelnõu - Vallavara otsustuskorras tasu eest kasutusse andmine
2. Eelnõu - Vallavara võõrandamine avaliku kirjaliku enampakkumise korras
3. Eelnõu- Saue valla arengukava ja Saue valla eelarvestrateegia muudatusettepanekute menetlemine *eelnõu II lugemine*

MEMOD:

4. Memo - Kasesalu kinnistu, Hüüru küla, projekteerimistingimuste taotlus
5. Memo - Parkheina kinnistu, Valingu küla, projekteerimistingimuste taotlus

6. Infopunkt: Ülevaade Saue valla detailplaneeringutest

- Kaasiku külas Männituka kinnistu ja lähiala detailplaneering.
- Alliku külas Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneering.
- Laagri alevikus Pilliroo põik 16 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering.

7. Infopunkt: Kohapeal esitatavad küsimused vallavalitsusele ja komisjoni siseselt

Päevakorrapunkt nr 1

Eelnõu - Vallavara otsustuskorras tasu eest kasutusse andmine

Kalle Pungas tutvustas eelnõud.

Saue vallale kuulub Maidla külas asuv Naabri katastriüksus (katastritunnus 72701:001:1832, pindala 14 929 m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa), mis ei ole vallale avaliku võimu teostamiseks vajalik. Tegemist on viljaka põllumaaga, mis on ümbritsetud sarnastest põllumaadest.

Saue Vallavalitsus teeb Saue Vallavolikogule ettepaneku anda otsustuskorras kasutusse viieks aastaks Saue vallas Maidla külas asuv Naabri katastriüksus rendihinnaga 90 eurot/ha aastas.

Komisjon ühehäälselt (7 poolthäälega) kooskõlastas eelnõu ja suunas volikogusse.

Päevakorrapunkt nr 2

Eelnõu - Vallavara võõrandamine avaliku kirjaliku enampakkumise korras

Kalle Pungas tutvustas eelnõud.

Käesolevas eelnõus on kajastatud Saue vallale kuuluv Tabara külas asuv Tabaraküla kinnistu (katastritunnus 51802:002:0346, pindala 2,62 ha, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa), mida ei ole vallale tema ülesannete täitmiseks vaja. Tabara küla asub Riisipere ja Turba naabruses, Tabaraküla kinnistut ümbritsevad haritavad põllumaad.

Saue Vallavalitsus teeb Saue Vallavolikogule ettepaneku võõrandada Tabara külas asuv Tabaraküla kinnistu avaliku kirjaliku enampakkumise korras alghinnaga vähemalt 40 000 eurot.

Tormi Tabor küsis, kas kinnistul oleks vaja sihtotstarvet muuta? Praegu on kinnistu üldkasutatav maa.

Kalle Pungas vastas, et kui ostja on saanud ehitusloa elamule, siis muudetakse ära kinnistu elamumaaks.

Komisjon ühehäälselt (7 poolthäälega) kooskõlastas eelnõu ja suunas volikogusse.

Päevakorrapunkt nr 3

Eelnõu- Saue valla arengukava ja Saue valla eelarvestrateegia muudatusettepanekute menetlemine *eelnõu II lugemine*

Indrek Eensaar tegi sissejuhatuse arengukava menetlusprotsessi.

Mart Martinson tutvustas komisjonile eelarvestrateegiat: Peale esimest lugemist, arvestades komisjonide tagasisidet, lisas Saue Vallavalitsus eelarvestrateegiasse kaks kriisistsenaariumit juhuks kui tulude kasv jääb madalamaks esialgsest prognoosist (9%).

Kriisistsenaariumid on loodud eeldusel, et tulud kasvavad kuni 5% ja kulud kasvavad aeglasemalt kui tulud.

Kõige negatiivsema stsenaariumi kohaselt tuleks strateegiaperioodil investeeringuid edasi lükata või ära jätta kuni 25 miljoni euro ulatuses.

Indrek Eensaar tutvustas kahe lugemise vahel laekunud 29 muudatusettepanekut ning Vallavalitsuse seisukohti, mis esitatakse majandus- ja arengukomisjonile.

Arutleti muudatusettepanekut nr 3- Ruila-Laitse klt Ruila ja Haapsalu mnt vahel 1,6 km uue asfaltkattega jalgrattatee ehitus tuua aastasse 2024. Ettepaneku esitaja: Tiia Rosenberg.

Vallavalitsus pakub arengukava muudatusettepaneku nr 3 katteallikaks Padula raudteetunneli rajamiseks mõeldud vahendeid, mis on täna kavandatud aastasse 2028. Vallavalitsus teeb ettepaneku lükata tunneli rajamine aastasse 2030 ja viia kaasrahastusega projektide nimekirja.

Tormi Tabor toetab täielikult ettepanekut nr 3, kuid teeb omalt poolt ettepaneku jätta ära Padula raudteetunneli tähtaja nihutamine aastasse 2030 ja piirduda projekti viimisega kaasrahastusega projektide nimekirja, kuna Padula raudteejaama teeninduspiirkond on lähiajal hüppeliselt kasvamas seoses nn "Gate Tallinna" planeeringuala väljaehitamisega ning uute elamualade planeerimisega Koidu külla.

Tormi Tabor pani komisjonile hääletuseks omapoolse ettepaneku, mida komisjon (*2 poolthääle, 4 vastuhääle ja 1 erapooletu häälega*) ei toetanud.

Arutleti muudatusettepanekut nr 11 - Lisada tegevusena liikuvuskava koostamine ja selle elluviimine. Ettepaneku esitaja: erakond Eesti 200 fraktsioon.

Tormi Tabor selgitas ettepaneku sisu ja viitas, et vaatamata sellele, et valla liikuvuskava koostamine oli 2017.a Saue valla valimisliidu Koostöö-Meie Vald, erakonna Isamaa ja Res Publica Liit ning Reformierakonna vahel sõlmitud koalitsioonileppe osaks, ei ole seda siiani asutud koostama ei vallasiseselt ega koostöös teiste omavalitsustega. Senine valla teehoiukava ei täida liikuvuskava ülesandeid, sest on sisuliselt hangete plaan, milles puuduvad üldisemad liikuvust suunavad eesmärgid ja nende täitmist toetavad meetmed.

Tormi Tabor toonitas, et ettepanek liikuvusspetsialisti ametikoha loomiseks tehti senise planeerimise, avaliku ruumi, teedeehituse ja ühistranspordiga seotud ametikohtade struktuuri ja tööjaotuse ümberkujundamise kaudu täiendavaid ressursse kulutamata.

Kell 18.20 saabus Arnold Õispuu (*koosolekul osaleb 8 komisjoni liiget*).

Arutleti muudatusettepanekut nr 22- Lisada tegevusena Alliku ja Koidu küla haljasala ja parkmetsamaale ning ühiskondlike hoonete maale terviseradade kavandamine. Ettepaneku esitaja: erakond Eesti 200 fraktsioon.

Komisjon arutles ettepaneku üle ja esitas omapoolse ettepaneku ühehäälselt (*8 poolthäälega*) järgmiselt: Lisada tegevusena Vääna jõe ja Pääsküla jõe vahel üldplaneeringu kohaselt eelkõige parkmetsa ja haljasala juhtotstarbega maana ning ühiskondlike hoonete juhtotstarbega maana tsoneeritud aladele piirkonna rekreatsioonialana toimimiseks vajalike **terviseradade võrgustiku trassikoridoride kavandamine**.

Terviseradade võrgustiku trassikoridore kavandamine on vajalik selleks, et piirkonda oleks vastavalt viidatud üldplaneeringu tsoneeringule edaspidi võimalik kasutada ning valla poolt maaomanikega vastavaid läbirääkimisi pidada (sh maa ja planeeringute komisjonile esitatud ehitusõiguse jne taotlusi kaalutleda).

Piirkonda terviseradade võrgustiku kavandamine on järjest olulisem arvestades massiivsete uute elamualade kavandamisega nii Laagris kui Saue linna raudteetagusel alal.

Komisjon kooskõlastas (7 poolthääle ja 1 erapooletu häälega) eelnõu ja suunas volikogusse II lugemisele.

Päevakorrapunkt nr 4

Memo: Kasesalu kinnistu, Hüüru küla, projekteerimistingimuste taotlus

Urmas Elmik tutvustas memo.

Kasesalu kinnistu kohta esitas kinnistu omanik taotluse kinnistule ehitusõiguse saamiseks üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Kinnistust on looduslik rohumaa 3766m², metsamaa 7605m², ja muu maa 1582m². Kinnistu on tekkinud maade tagastamise käigus.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses. Kinnistu loodeosal kuni kinnistut läbiva juurdepääsutee loodepoolse haruni paikneb III kategooria kaitsealune liik (teelehe mosaiikliblikas). Kinnistu paikneb Kivi tee ääres, mis on arvestatavas osas veel eratee, mis Saue valla üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud perspektiivis kogu pikkuses vallale omandatavaks teeks. Kergliiklusteed ette nähtud ei ole. Saue valla üldplaneeringust tulenevad muud piirangud puuduvad.

Juurdepääs kinnistule on tagatud Kivi teelt, mis käsitletavas lõigus on eratee. Kinnistut läbib kaheharuline juurdepääsutee kinnistutele Vabarna ja Vabamäe. Notariaalne juurdepääsutee servituut nimetatud kinnistutele on sõlmitud. Kinnistu omanik on andnud kirjaliku nõusoleku Kivi tee tarbeks 3m laiuse teemaa väljalõikamisega kinnistust Kasesalu ja tasuta selle võõrandamisega vallale.

Moodustatavale kinnistule on võimalik ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamine. Taotletav tegevus on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Taotlus oli arutlusel Saue Vallavalitsuse istungil 26.07.2023, kus otsustati rahuldada.

Vajalik on täiendavalt volikogu maa- ja planeeringute komisjoni kaalutusotsus.

Tormi Tabor küsis, kas sellel teel on ka piirnev kraav? Kui on, siis tuleb ka kraav arvata teemaa hulka.

Komisjon otsustas ühehäälselt (8 poolthäälega) toetada Vallavalitsuse seisukohta ja nõustus väljastama projekteerimistingimused kinnistule ehitusõiguse saamiseks üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks.

Kell 19.00 lahkus Raido Ingerainen (koosolekul osaleb 7 komisjoni liiget).

Päevakorrapunkt nr 5

Memo: Parkheina kinnistu, Valingu küla, projekteerimistingimuste taotlus

Urmas Elmik tutvustas memo.

Parkheina kinnistu kohta esitas maaomanik taotluse kinnistule ehitusõiguse saamiseks üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Kinnistust on haritav maa 5,7ha, looduslik rohumaa 0,02ha, metsamaa 0.1ha ja muu maa 0,05ha.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses, millest valdava osa (ca 97%) moodustab väärtuslik haritav maa. Reeglina väärtuslikke haritavaid maid üle 2ha Saue valla üldplaneeringu järgi ei hoonestata. Kinnistul muud piirangud puuduvad. Varem on kinnistut soovitud jagada kolmeks ehitusõigusega kinnistuks, millest vald keeldus eelpool toodud põhjusel.

Juurdepääs kinnistule on tagatud Tammeoja teelt (valdavalt eratee).

Kaalumisele saab võtta erandina ühe ehitusõiguse määramise, kuivõrd kinnistu kirdenurgas saab eristada kuni 2000m² suurusega (õue)ala olemasoleva kõrghaljastuse vahel vahetu rajatava mahasõidu kaudu juurdepääsuteele. See moodustaks kinnistu väärtuslikust haritavast maas ca 3,5%. Samas ka õuealal on tänast väärtuslikku haritavad maad osaliselt võimalik edasi kasutada aiamaana.

Arvestades olemasolevat olukorda kinnistul, rikub pakutud õueala asukoht suhteliselt vähe väärtusliku haritava maa terviklikkust, mis vastaks jätkuvalt Saue valla üldplaneeringu tingimustele hajaasustuses väärtuslikul haritaval maal.

Kinnistule on võimalik erandliku kaalutletud otsusega ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks, millega tagatakse parimal viisil väärtusliku haritava maa terviklik säilimine. Taotletav tegevus on jätkuvalt kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Ettepanek on taotlus võtta kaalumisele pakutud õueala suurusega 2000m².

Taotlus oli arutlusel 09.08.2023 Saue Vallavalitsuse istungil, kus otsustati erandliku kaalutletud seisukohaga see rahuldada ning suunata edasi volikogu maa- ja planeeringute komisjoni erandliku kaalutlusotsuse tegemiseks.

Komisjon otsustas ühehäälselt (7 poolthäälega) toetada Vallavalitsuse seisukohta ja nõustus väljastama projekteerimistingimused kinnistule ehitusõiguse saamiseks üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks.

Päevakorrapunkt nr 6

Infopunkt: Ülevaade Saue valla detailplaneeringutest

- Kaasiku külas Männituka kinnistu ja lähiala detailplaneering.
- Alliku Kopliveere kinnistu ja lähiala detailplaneering.
- Pilliroo põik 16 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering.
- Laagri alevik Hoiu 3c kinnistu ja lähiala detailplaneering.

Triin Masing andis ülevaate nimetatud detailplaneeringtest.

Kell 19.31 lahkus Janek Ruusmere (*koosolekul osaleb 6 komisjoni liiget*).

Päevakorrapunkt nr 7

Infopunkt: kohapeal tõstatatud küsimused vallavalitsusele ja komisjoni siseselt

Triin Masing andis edasi info, et senimaani on üldplaneeringust erandliku otsuse tegemise aluseks ehitusõiguse andmisel haljasala ja parkmetsa maal olnud tingimus seada vähemalt 65% alast servituut Saue valla kasuks ja seeläbi määrata ala avalik kasutus. Vallavalitsusele tehti ettepanek asendada avaliku kasutuse servituut hoidumisservituudiga põhjendusel, et ka selliselt on võimalik

tagada soovitud eesmärk. Vallavalitsus konsulteeris advokaadibürooga, kust kinnitati, et ka läbi hoidumisservituudi on võimalik tagada ala avalik kasutus ning edaspidi saab sellist praktikat kasutada.

Komisjoni aseesimees tänas komisjoni liikmeid koosolekul osalemast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tormi Tabor

komisjoni aseesimees

(allkirjastatud digitaalselt)

Kerstin Vaikmaa

protokollija