



OTSUS

Laagri

24. september 2015 nr 59

Saue Vallavolikogu 26. jaanuari 2006. aasta otsusega nr 001 kehtestatud Alliku küla Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Alliku küla Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu 26. jaanuari 2006. aasta otsusega nr 001. Detailplaneering algatati 11. novembri 2003. aasta korraldusega nr 972. Algamise hetkel Saue vallal üldplaneering puudus ning detailplaneeringu algatamise korraldusega lubati Juhkomäe 5 kinnistu jagamist ning elamukruntide minimaalseks suuruseks määrati 3000 m².

Kehtestatud detailplaneeringu alusel jagati kinnistu 26-ks elamu-, transpordi-, tootmis- ja sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega krundiks, millest 19 krunti planeeriti kuni 2-korruseliste üksikelamute ja 1-korruseliste abihoonete rajamiseks (ehitusluse pinnaga kokku 250 m², krundid minimaalsuurustega 3000 m²), 3 transpordimaa krunti, 2 tootmismaa krunti (puurkaevu ja alajaama) tarbeks ning 2 sotsiaalmaa krunti (üldkasutatava maa).

Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneering, mis kehtestati ligi üheksa aastat tagasi, on tänase päeva seisuga jätkuvalt realiseerimata, st planeeringualale ei ole väljastatud ehituslube ega kasutuslube juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks. Saue Vallavalitsuse poolt on vaid väljastatud ehitusluba nr 10887 ja kasutusluba nr 12026 Kaera tee 3, 5 ja 8 kinnistutele elektrivarustuse väljaehitamiseks ning Kaera tee kinnistule elektrivarustuse ja Kaera tee 10 kinnistule elektri alajaama tarbeks ehitusluba nr 6324 ja kasutusluba nr 7300, mis on rajatud vastavalt detailplaneeringule. Transpordimaa kruntidele Põllu tee, Põllu tee L1 ja Kaera tee on seatud isiklik kasutusõigus OÜ Jaotusvõrk kasuks. Kaera tee 8 kinnistule on väljastatud Saue Vallavalitsuse poolt 26. mail 2010. aastal ehitusluba nr 8975. Ülejäänud 18-le elamukrundile ei ole Saue Vallavalitsus elamute rajamiseks ehituslube väljastanud.

„Planeerimisseaduse“ § 131 lõige 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. 1. juulini 2015. aastani kehtinud „Ehitusseaduse“ § 13 sätestas, et detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maauksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu

koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Viimasest sättest lähtudes sõlmisid Saue Vallavalitsus ja planeeringu tellija/kinnistu omanik Ellar Kruusma 26. novembril 2003. aastal lepingu nr 130, milles lepiti kokku, et planeeringu tellija ehitab välja oma vahenditest planeeringukohased teed, tehnovõrgud ja rajatised. Leping on sõlmitud lähtuvalt eeldusest, et enne elamukruntide realiseerimist on lepingus sätestatud tingimused täidetud. „Ehitusseaduse¹“ § 13 tulenevate objektide valmishitamise kohustus delegeeriti eraõiguslikule isikule.

Valla arengukava ei näe ette planeeringuala omaniku poolt kavandatava väikeelamute piirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuteks ette nähtud rahalisi vahendeid kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud ala ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamiseks. Kuid vaatamata sellele soovis planeeringuala omanik detailplaneeringu kehtestamist ning oli seetõttu nõus kandma kõik detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustati Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringu alusel 26 krunti: 19 elamumaa krunti, 3 transpordimaa krunti, 2 tootmismaa krunti ja 2 sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega krunti. Planeeringuala 13 krunti, sh 9 elamukrunti, 2 sotsiaalmaa krunti ja 2 tootmismaa krunti, kuuluvad kinnistusraamatu andmetel kehtestatud Juhkomäe 5 kinnistu planeeringu tellijale/omanikule Ellar Kruusmale, kuid on kohtutäituri poolt seatud võõrandamise keelumärgetega. Ülejäänud 10 elamumaa ja 2 transpordimaa krunti on võõrandatud. Põllu tee (transpordimaa) krunt on Saue valla omandis ning tee on avaliku kasutusega. Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringu koostamisel kaasati planeeringu koosseisu kinnistuga piirnev reformimata maa-ala. Detailplaneeringuga oli ette nähtud reformimata maa-alal transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse. Planeeringu elluviimisega kaasnes arendajal ka kohustus omal kulul projekteerida ja välja ehitada Põllu tee kinnistule juurdepääsutee.

Saue Vallavalitsuse ja Ellar Kruusma vahel sõlmiti leping, kus lepiti kokku punktis 2.1.10 järgmiselt: „Finantseerija kohustub detailplaneeringu kaetava ala või selle ühe osa või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik lepingus sätestatud kohustused ise või seadma samad kohustused kolmandale isikule, mis tulenevad lepingust finantseerijale. Sellest on finantseerija kohustatud valda teavitama, et valmistada ette lepingust finantseerijale tulenevate kohutuste üleminek kolmandatele isikutele.“. Tänapäeva seisuga ei ole valda teavitatud antud punktis märgitud kohutuste üleminekute kohta ning ei ole lepingus toodud kohustusi üle antud kolmandatele isikutele. Antud kontekstis võib pidada kolmandateks isikuteks viie krundi omanikku, kellele Ellar Kruusma on kinnistud võõrandanud.

Võõrandatud kruntide uute omanike sõnul ei ole arendajaga võimalik kontakti saada ning suure tõenäosusega sellel planeeringualal lähiajal arendajapoolsete kohutuste täitmist toimuma ei hakka. Arendajal Ellar Kruusmal on võlausaldajate eest täitmata mitmeid kohustusi, mis on tänaseks kohtutäituritele täitmisele antud, kuid isiku pankrotti teadaolevalt välja kuulutatud ei ole. Küll on kohtutäiturid asunud võlgnikule kuuluvat vara realiseerima (2 transpordimaa krunti on omandatud kohtutäituri poolt korraldatud enampakkumisel).

Saue Vallavalitsuse poole on pöördunud planeeringuala ühe krundi (Kaera tee 8) omanik (2. oktoobril 2013. aastal kirjaga nr 9-1/4638), kes soovis teada, kas Kaera tee 8 (72701:002:1455) kinnistule oleks võimalik puurkaevu luba saada.

Kruntide varustamine veega on planeeringukohaselt ettenähtud järgmiselt: majandusjoogivesi saadakse elamutele uuest projekteeritavast puurkaevust. Arvestuslik veekulu 19 elamule on $19 \times 0,8 = 15,2$ m³/ööp. Vajalik tuletõrje veehulk tagatakse tee servades asuvatest tuletõrjeveereservuaaridest. Kanalisatsioon on planeeringukohaselt lahendatud järgmiselt: kuni piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni võib kruntidel kasutada lokaalseid kogumismahuteid. Peale piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamist on kõigil krundiomanikel kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga kulupõhise liitumishinna alusel.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega alal, st pole tegemist prioriteetse elamuarenduspiirkonnaga. Juhkomäe 5 planeeringuala asub eemal kompaktsetest elamualadest ning piirkonnas puudub täielikult elamuarenduse tarbeks vajalik sotsiaalne ja tehniline taristu. Samuti ei jää Juhkomäe 5 planeeringuala Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks (2014-2025) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse. Saue valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89) asub Juhkomäe 5 kinnistu hajaasustusalal ning maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks ei ole määratud pere- ja ridaelamumaa.

Saue Vallavalitsuse ja Kaera tee 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15 ja 17 kinnisasjade omanike vahel sõlmiti 14. aprillil 2015. aastal kokkuleppe nr 4-11.8/132/2015 Juhkomäe 5 kinnistu osaliselt kehtima jääva detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, mille kohaselt Kaera tee 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15 ja 17 kinnisasjade omanikud võtavad endale kohustuse lahendada nendele kuuluvate detailplaneeringukohaste kruntide veevarustus ja kanalisatsioon krundipõhiselt rajatavate puurkaevude ja reoveemahutite baasil ning kohustuvad projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringu kohased juurdepääsuteed transpordimaa kruntidele Põllu tee, Põllu tee L1 ja Kaera tee.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist arutati 19. novembril 2013. aastal toimunud Saue Vallavalitsuse istungil ja 4. detsembril 2013. aastal toimunud Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni koosolekul ning 11. augustil 2015. aastal toimunud Saue Vallavalitsuse istungil ja 12. augustil 2015. aastal toimunud Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni koosolekul. Komisjon jäi seisukohale, et detailplaneering tuleb osaliselt kehtetuks tunnistada ning jätta kehtima elamumaa sihtotstarbega kinnistute osas, mis on arendaja poolt võõrandatud, kolme transpordimaa osas, millest üks krunt kuulub Saue vallale ning ühe tootmismaa osas, millel paikneb alajaam, mis on arendaja Ellar Kruusma omanduses.

„Planeerimisseaduse“ § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud enam kui üheksa aastat, mille jooksul ei ole planeeringut ellu viidud. Seetõttu ei saa ka nimetatud detailplaneering olla käsitletav lähiaastate ehitustegevuse alusena „Planeerimisseaduse“ § 124 lõike 2 mõistes. Planeeringu koostamine eeldab, et seda on võimalik ka ellu viia ning kuna Juhkomäe 5 detailplaneeringu elluviimine käesoleval ajal ei ole enam täismahus võimalik, siis soovib Saue vald, kui planeeringu koostamise

korraldaja, planeeringu elluviimisest loobuda ning leiab, et detailplaneering tuleb osaliselt kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine on kooskõlas avaliku huviga.

Võttes aluseks “Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse” § 22 lõike 1 punkti 33, “Planeerimisseaduse” § 140 lõiked 1, 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 “Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 3 punkti 1, arvestades Saue Vallavalitsuse ja Kaera tee 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15 ja 17 kinnisasjade omanike vahel 14. aprillil 2015. aastal sõlmitud kokkulepet nr 4-11.8/132/2015 Juhkomäe 5 kinnistu osaliselt kehtima jääva detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavolikogu 26. jaanuari 2006. aasta otsusega nr 001 kehtestatud Alliku küla Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneering (koostaja Hedolink OÜ, töö nr 1004) järgmiste kinnistute osas:

Põllu tee 21	elamumaa 100%	72701:002:1447
Põllu tee 23	elamumaa 100%	72701:002:1448
Kaera tee 1 // Põllu tee 22	elamumaa 100%	72701:002:1449
Kaera tee 2 // Põllu tee 20	elamumaa 100%	72701:002:1451
Kaera tee 3	elamumaa 100%	72701:002:1454
Kaera tee 13	elamumaa 100%	72701:002:1462
Kaera tee 16	elamumaa 100%	72701:002:1458
Kaera tee 18	elamumaa 100%	72701:002:1464
Kaera tee 20	elamumaa 100%	72701:002:1466
Juhko 1	üldkasutatav maa 100%	72701:002:1473
Juhko 2	üldkasutatav maa 100%	72701:002:1474
Kaera tee 12 (puurkaev)	tootmismaa 100%	72701:002:1468

2. Jätta kehtima Saue Vallavolikogu 26. jaanuari 2006. aasta otsusega nr 001 kehtestatud Alliku küla Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneering (koostaja Hedolink OÜ, töö nr 1004) järgmiste kinnistute osas:

Kaera tee 4	elamumaa 100%	72701:002:1452
Kaera tee 5	elamumaa 100%	72701:002:1456
Kaera tee 6	elamumaa 100%	72701:002:1453
Kaera tee 7	elamumaa 100%	72701:002:1457
Kaera tee 8	elamumaa 100%	72701:002:1455
Kaera tee 9	elamumaa 100%	72701:002:1459
Kaera tee 11	elamumaa 100%	72701:002:1461
Kaera tee 14	elamumaa 100%	72701:002:1467
Kaera tee 15	elamumaa 100%	72701:002:1463
Kaera tee 17	elamumaa 100%	72701:002:1465
Kaera tee 10 (alajaam)	tootmismaa 100%	72701:002:1469
Põllu tee (omanik Saue vald)	transpordimaa 100%	72701:002:1588
Põllu tee L1	transpordimaa 100%	72701:002:1471
Kaera tee	transpordimaa 100%	72701:002:1472

3. Punktis 2 nimetatud elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ehitusprojektide alusel kinnistupõhiste puurkaevude ja kogumismahutitega. Transpordimaa kruntidele, Põllu tee, Põllu tee L1 ja Kaera tee kinnistutele ei ole väljastatud ehitamiseks ehituslube ning tegemist on väljaehitamata teega, mis kulgeb üle planeeringuala ning mis ei ole planeeritud avalikuks kasutuseks. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Kaera tee 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15 ja 17 kinnisasjade omanike vahel 14. aprillil 2015. aastal sõlmitud kokkuleppe nr 4-11.8/132/2015 jäävad juurdepääsuteede, kui erateede kavandamine ja väljaehitamine Kaera tee 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15 ja 17 kinnistute omanike kohustuseks, kes nimetatud tegevusi finantseerivad oma vahenditest ning neil ei ole õigust nõuda vallalt tasu või hüvitist teede väljaehitamise eest. Poolte kokkuleppel rajatakse tee laiusega 4,4 meetrit tihendatud freespuru kattega $h=7\text{cm}$. Kinnistute omanikel on soovitatav sõlmida notariaalne teeservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping. Kaera tee 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15 ja 17 kinnistute ehitusõigused jäävad kehtima Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneeringu alusel.
4. Muuta punktis 1 nimetatud katastriüksuste sihtotstarbed 100% maatulundusmaaks.
5. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
6. Käesoleva otsuse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Rein Riga
vallavolikogu esimees



