



## Saue Vallavolikogu

OTSUS

Padise

29. detsember 2022 nr 48

### **Saue Vallavalitsuse 21. oktoober 2008. aasta korraldusega nr 711 kehtestatud Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tedre kinnistu osas ja projekteerimistingimuste määramine**

Saue vallas Maidla külas asuvate Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneering kehtestati Saue Vallavalitsuse 21. oktoober 2008. aasta korraldusega nr 711. Detailplaneeringu eesmärgiks oli 7,7 ha planeeringualale rajada kinnise süsteemiga ringvooluga hoonesisene kalakasvatusefarm. Kalakasvatusefarmi kavandati uusehitusena maimumaja ning olemasolevasse ja laiendatavasse farmihoonesse kaubakala kasvatus. Krundijaotuse ja kinnistute sihtotstarvete muudatusi planeeringuga ette ei nähtud. Detailplaneering on tänase päeva seisuga realiseerimata ja ajas vananenud. Kaasikufarmi kinnistu praegune omanik rajab olemasolevasse farmihoonesse laohoonet, mis ei tekita häiringuid ega takista Tedre kinnistule üksikelamu rajamist.

Saue Vallavalitsus määras ekslikult Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneeringualale 30. oktoober 2019. aasta korraldusega nr 1278 projekteerimistingimused Kaasikufarmi (72601:001:1596, suurusega 15488 m<sup>2</sup>, tootmismaa 100%) kinnistule. Projekteerimistingimused nägid ette Kaasikufarmi kinnistul olemasolevasse endisesse farmihoonesse projekteerida üksikelamu ja abihooned. Saue Vallavalitsuse 10. jaanuar 2018. aasta korraldusega nr 23 eraldati Saare kinnistust Tedre (72601:001:1597, suurusega 12922 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) kinnistu ning 22. aprill 2020. aasta korraldusega nr 448 muudeti detailplaneeringu vastaselt Kaasikufarmi ja Tedre kinnistute vahelist piiri. Tedre kinnistu praegune omanik esitas 2. juunil 2022. aastal projekteerimistingimuste taotluse üksikelamu ja kahe abihoonete püstitamiseks. Projekteerimistingimuste menetluse käigus selgus, et antud alal on kehtiv Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneering, millega on määratud Tedre kinnistule tootmishoonete maa, kuid ei ole määratud ehitusõigust Tedre kinnistu osas. Seetõttu soovib Tedre kinnistu omanik detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Eeltoodust tulenevalt on algatatud avatud menetlus Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tedre kinnistu osas, Kaasikufarmi kinnistule antud projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamiseks ja Maidla külas Tedre kinnistul projekteerimistingimuste määramiseks.

Saue valla üldplaneeringu järgi asub Tedre kinnistu hajaasustusega alal, mis ei kuulu planeerimisseaduse § 125 lõike 1 tähenduses detailplaneeringu koostamise kohustusega alade hulka, seetõttu oleks menetluslikult ebaefektiivne koostada uus ühe krundi detailplaneering kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Otstarbekam on Tedre kinnistule määrata ehitusõigus ühele üksikelamule ja abihoonetele projekteerimistingimustega. Saue valla üldplaneeringu punkt 4.3 sätestab, et hajaasustusega alal on reeglina lubatud kuni kolmest üksikelamust ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid, kus gruppidevaheline kaugus

õuemaade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m. Eeltoodust tulenevalt lubab Saue Vallavolikogu projekteerimistingimuste alusel määrata Tedre kinnistule ehitusõiguse ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks. Tedre kinnistul asuvad kaks 50 m<sup>3</sup> suurust kustutusvee mahutit, mis säilitatakse praeguses asukohas projekteeritava üksikelamu ja läheduses asuvate hoonete tarbeks.

Arvestades Tedre kinnistule planeeritava ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone sobivust piirkonda, asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ning asjaolu, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga ning on kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, leidis vallavalitsus, et Tedre kinnistule üksikelamu rajamine on võimalik ja kooskõlas eeltoodud kaalutlustega, millest tulenevalt otsustas Saue Vallavalitsus otstarbekuse ja õigusliku terviklikkuse huvides eelnõud liita ühte haldusakti ning anda välja ka projekteerimistingimused Saue Vallavolikogu otsusega.

Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena, eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine arvamuste esitamiseks ajavahemikul 10. november kuni 11. detsember 2022. Vastavad teavitused avaldati vallalehes Saue Valdur (mis oli kandes 21.-23. november 2022) ja Valla veebilehel. Puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 10. november 2022. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 11. detsembriks 2022, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustatakse käesoleva Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Tedre kinnistu osas ja projekteerimistingimuste määramisega Tedre kinnistul.

Rahandusministeeriumi 02.12.2022 saadetud kirjas nr 15-3/8939-2 palusid nad esitada põhjendused, kuidas Tedre maaüksusele projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks vastab Saue valla üldplaneeringus toodud tingimustele. Lisaks palusid nad põhjendada, kuidas on tagatud detailplaneeringu põhilahenduse elluviimine peale osalist kehtetuks tunnistamist ning miks ei ole tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks ja säilitamiseks kohaliku omavalitsuse hinnangul uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas.

Saue Vallavalitsus selgitab, et üldplaneering ei takista ehitusõiguse andmist miljöövärtuslikul maastikul ning miljöövärtuslikul maastikul ehitamise tingimused on sätestatud seletuskirja punktis 4.3 Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal. Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud maakasutuse juhtotstarbe põhimõtte tõlgendamisel tuleb lähtuda autorite kavatsusest ja selle vastuvõtmise eesmärgist, mis tähendab, et üldplaneeringut tuleb tõlgendada teleoloogiliselt. Seetõttu saab hajaasustuses määratud juhtotstarbe tõlgendamisel tuua analoogia üldplaneeringu seletuskirja punktiga 4.4 Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal, kus uue hoonestuse rajamisel arvestatakse põhimõtetega, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast ning samuti, et juhtotstarbe ala ei vaadata ainult ühe kinnistu põhiselt. Ka planeerimisseaduse § 75 lg 4 sätestab, et üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav.

Saue Vallavalitsus selgitab, et Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneeringuga ei määratud Tedre kinnistule olulisi detailplaneeringuga lahendatavaid ülesandeid, mille puudumine takistaks planeeringu terviklahenduse elluviidavust. Detailplaneeringuga ei antud

ehitusõigust, ei planeeritud tehnovõrke ega -rajatise ega planeeritud juurdepääsuteed Tedre kinnistu osas. Planeeringuga määrati kustutusvee varustus Tedre kinnistul asuvatest olemasolevatest kustutusvee mahutitest, mis säilitatakse praeguses asukohas. Eeltoodust tulenevalt on Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneering kehtestatud kujul täielikult elluviidav peale osalist kehtetuks tunnistamist, mistõttu ei pea Saue Vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringut tervikuna kehtetuks tunnistada.

Saue Vallavalitsus selgitab, et üldplaneeringu kaardil märgitud tootmismaa hajaasustuses juhtotstarbe korral ei pea antud juhul koostama detailplaneeringut, sest ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamine hajaasustusega alal ei kuulu üldplaneeringu järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtude hulka. Üldplaneeringu punkt 5.2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringu kohasel hajaasustusega alal rohkem kui kolme üksikelamu ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti mittepõllumajandusliku väikeettevõtluse ja kogukondliku ühistegevusega seotud hoonete ehitamisel vastavalt seletuskirja punktis 4.3 sätestatud tingimustele. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsibiiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Antud juhul ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust, mistõttu on Saue Vallavalitsuse hinnangul õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine.

Transpordiamet märgib 06.12.2022 saadetud kirjas nr 7.2-2/22/25675-2, et neil ei ole vastuväiteid Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisele, kui järgitakse planeeringus seatud liikluskorralduslikke lahendusi ja juurdepääsud puudutatud kinnistutele tagatakse endiselt detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt. Sama kirjaga kooskõlastas Transpordiamet Tedre (72601:001:1597) kinnistu projekteerimistingimused.

Päästeamet jättis 10.11.2022 Saue Vallavalitsuse saadetud kirjale nr 5-1/15/2022-6 vastamata, millest tulenevalt võib järeldada, et neil ei olnud eelnõu osas vastuväiteid ega märkusi.

Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena (st kaasamine ei erine detailplaneeringu menetlusest), eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine, mis võimaldas välja selgitada võimalike puudutatud isikute arvamused. Etteantud tähtajaks ühtegi vastuväidet ei laekunud, seega puudub ka põhjus koormavale menetlusliigile üleminekuks.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ning lõiked 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64, § 68 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 7 punkti 1 ja § 3 punkti 1, Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktide 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1 ning arvestades

maaomaniku 2. juunil 2022. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 5-6/6972, Saue Vallavolikogu

**otsustab:**

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 21. oktoober 2008. aasta korraldusega nr 711 kehtestatud Kaasikufarmi ja Uus-Kaasiku kinnistute detailplaneering Tedre kinnistu osas.
2. Vallavalitsusel tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 30. oktoober 2019. aasta korraldusega nr 1278 määratud projekteerimistingimused Maidla külas Kaasikufarmi kinnistul.
3. Määrata projekteerimistingimused Maidla külas Tedre kinnistul (72601:001:1597, maatulundusmaa 100%) ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt otsuse lisale.
4. Projekteerimistingimused kehtivad 29. detsember 2027.
5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
6. Otsuse peale võib esitada 30 päeva 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees