



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue linn

28. september 2023 nr 45

Saue Vallavolikogu 28. august 2014. aasta otsusega nr 46 kehtestatud Alliku küla Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Veskirahva pst 22 krundi osas

Alliku küla Veskirahva pst 22 krunt jääb Saue Vallavolikogu 28. august 2014. aasta korraldusega nr 46 kehtestatud Alliku küla Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Koru tn 6a kinnistu sihtotstarbe muutmine äri-, elamu ja transpordimaaks, jagamine kolmeks krundiks, millest ärimaa krundile määrati ehitusõigus olemasoleva 1-korruselise hoone laiendamiseks (1-korruse pealeehitamiseks) ja rekonstrueerimiseks ning elamumaa krundile määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Koru tn 6a kinnistul paikneva hoone juurdeehitamisel (1-korruse pealeehitamisel) ja hoone rekonstrueerimisel olemasolevat ehitusalust pinda ei suurendata. Ärimaa vajadus oli põhjendatud kinnistul asuva loomapidamishoone ümberehitamiseks ärihooneks st kasutusotstarbelt tavandihooneks. Elamumaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks oli põhjendatud, kuna kinnistul asuvad 1924. aastal rajatud elamu varemed (elamukoht) ja 1936. aastal rajatud laut, mida on hiljem laiendatud ja ümber ehitatud.

Kinnistu omanik on endist ümberehitatud laudahoonet kasutanud elamuna juba 10 aastat ja soovib seda seadustada ning ei soovi viia ellu kehtestatud detailplaneeringukohast lahendust (ehitada hoonele teist korrust). Kinnistu omanik on küsinud seisukohta Transpordiametist ning kuna Veskirahva pst 22 asub terves ulatuses väljaspool olemasolevat riigitee kaitsevööndit ja müra leevendamiseks on kinnistu omanik võtnud kasutusele omal algatusel häiringute vähendamise meetmed, siis Transpordiameti hinnangul ei vaja hoone elamuks ehitamine täiendavaid mürauringuid. Eeltulenevalt ei oma Transpordiamet vastuväiteid hoone kasutusotstarbe muutmisel.

Alliku küla, Veskirahva pst 22 (72701:001:1326) kinnistu omanik esitas taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks, kuna soovib seal asuvat olemasolevat endist laudahoonet ümberehitada elamuks ning katastriüksuse sihtotstarbe muutmist 100% elamumaaks.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Lisaks määratleb Planeerimisseaduse § 140 lõige 2, et detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Planeerimisseaduse § 140 lõike 6 alusel tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Veskirahva pst 22 kinnistu sihtotstarbeks on ärimaa 100%. Saue Valla üldplaneeringu alusel asub kinnistu tiheasustusosalal, Alliku külas, Pääsküla jõe kalda 100 m piiranguvööndis ja osaliselt 50 m ehituskeeluvööndis. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kinnistu juhtotstarbeks ärimaa. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on tegemist ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega ning seal ei saa paikneda hooneid, mis ei vasta ärimaaga seonduvatele kasutusotsarvetele.

Vallavalitsus kaalus ning leidis, et lähtudes olemasolevate elamute (Jõeveere tee 2 ning Metsapargi tn 12, 14, 16) ehitusjoonest ning asjaolust, et kinnistu paikneb elamumaa juhtotstarbega kinnistute piirkonnas, kus antud kinnistu ärimaa juhtotstarve on määratud piirkonna teenindavaks funktsiooniks, aga kõrvalasuvad ärimaa juhtotstarbega alad on selleks juba piisava mahuga, siis oleks põhjendatud Veskirahva pst 22 hoone üksikelamuks ümberehitamise lubamine kui on tagatud elamuala kohane müranorm. Elamu ümberehitamise ja sihtotstarbe lubamise toimingute eeltingimuseks on müramodelleerimine arvestades nii olemasolevat kui perspektiivset 2+2 maanteed ja selle alusel ei tohi kaasneda takistusi perspektiivse 2+2 maantee rajamisel.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 alusel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Vallavalitsuse seisukohalt võiks sihtotstarbe muutmist käsitleda üldplaneeringu põhilahendust mittemuutvana kui vaadelda antud piirkonna üldplaneeringu kohase suure ärimaa juhtotstarbega alasid (Laagri alajaam, Veskirahva pst 18 ning 22 ja Koru tn 6b) tervikuna.

Maa- ja planeeringute komisjoni 11. jaanuari 2023 toimunud istungile esitati Veskirahva pst 22 kinnistu omaniku esitatud avaldus arutamiseks ja komisjoni kaalutusotsuse saamiseks, kas on põhjendatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Veskirahva pst 22 kinnistu osas ning ehitusloa alusel hoone üksikelamuks ümberehitamise lubamine. Komisjon otsustas (7 poolthääle ja 1 erapooletu häälega), et esitatud taotlus hoone kasutusotstarbe ja kinnistu sihtotstarbe muutmiseks on võimalik rahuldada.

Kuna omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda detailplaneeringus toodud kujul, on algatatud Alliku küla Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Veskirahva pst 22 krundi osas. Detailplaneering tunnistatakse osaliseks kehtetuks Veskirahva pst 22 (72701:001:1326) krundi osas (krunt number 2 detailplaneeringu põhijoonisel). Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine arvamuste esitamiseks ajavahemikul 25. august kuni 25. september 2023. Puudutatud isikutele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 25. august 2023. Puudutatud asutustele saadeti eelnõu kooskõlastamiseks 25. august 2023. Piirinaabreid ja puudutatud asutusi teavitati, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, siis vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lõikele 4 loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti. Etteantud tähtjaks arvamusi ega vastuväiteid piirinaabrite poolt ei laekunud. Eelnõu esitati kooskõlastamiseks Transpordiametile, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Keskkonnaametile ja Päästeametile. Päästeamet 30 päeva jooksul kooskõlastuskirjale ei vastanud, seega vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lõikele 4 loetakse otsuse eelnõu Päästeameti poolt vaikumisi kooskõlastatuks.

Transpordiamet kooskõlastas 7. septembril 2023 kirjaga nr 7.2-3/23/18439-2 Saue Vallavolikogu 28. august 2014. aasta otsusega nr 46 kehtestatud Alliku küla Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Veskirahva pst 22 krundi osas ning esitas omapoolse tingimuse: tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ning kehtestatud Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhijoonisega ning arvestades asjaoluga, et kinnistu paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis, saame osaliselt kehtetuks

tunnistamise eelnõu Veskirahva pst 22 kinnistu osas kooskõlastada tingimusega, et elamu seadustamisel tuleb arvestada olemasolevast ja Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb vajadusel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi elamu leevendusmeetmete rakendamiseks.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium saatis 12. septembril 2023 vastuskirja nr 14-3/2057-1, kus juhtis tähelepanu, et Saue Vallavalitsusel tuleks veelkord kaaluda, kas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Veskirahva pst 22 kinnistu osas on otsuse eelnõus piisavalt põhjendatud ning kuidas Veskirahva pst 22 kinnistu ärimaa juhtotstarbest loobumine ning selle sihtotstarbe muutmine elamumaaks vastab kehtivas Saue valla üldplaneeringus toodud tingimustele. Lisaks juhiti tähelepanu, et ei selgu, kuidas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib mõjutada piirkonna elanike huve ja kas alale on võimalik anda projekteerimistingimused elamu rajamiseks, kui üldplaneeringu kohaselt on alal ärimaa juhtotstarve.

PlanS § 142 lõige 1 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. Saue Vallavalitsuse seisukoht on, et käesolevas eelnõus ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega, kuna pindala mõttes pole tegu ulatusliku juhtotstarbe muutmisega, võrreldes selle krundi suurust Laagri aleviku/Alliku küla tiheasustusala kogusuurusega. Lisaks selgitame, et tegu on ühe eluasemega (ühe elamukrundiga), mida ka elanike arvu mõttes ei saa kuidagi pidada ulatuslikuks tegevuseks. Käesoleva eelnõuga tunnistatakse osaliselt kehtetuks detailplaneering ühe krundi osas ning uut ehitusõigust ei anta. Tegemist on osalise detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega omaniku soovil, millest keeldumiseks sisulised põhjendused puuduvad. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine arvamuste esitamiseks. Kõikidele piirinaabritele on saadetud käesolev eelnõu arvamuse andmiseks. Enamik naaberkrunte kuuluvad vallale ja Transpordiametile. Olemasoleva hoone kasutamise otstarbe muutmise on eraldiseisev menetlus ja kõik selleks vajalikud põhjendused hakkavad sisalduma hoone kasutusotstarbe muutmise (ehitusloa) menetluses.

Keskkonnaamet saatis 20. septembril 2023 vastuskirja nr 6-2/23/17383-3, kus märkis, et Keskkonnaametil ei ole vastuväiteid detailplaneeringu osalisele kehtetuks tunnistamise osas.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõike 2 ja lõike 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 1-3, § 68 lõike 2, Saue Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavolikogu 28. august 2014. aasta otsusega nr 46 kehtestatud Alliku küla Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneering Veskirahva pst 22 krundi osas.
2. 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 osalise kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.

3. Otsuse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest vaide Saue Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees