



OTSUS

Laagri

24. mai 2017 nr 37

Laagri alevik Kuuse põik 36 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa-ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Laagri alevik Kuuse põik 36 (72701:005:0013, elamumaa 100%, suurusega 4672 m²) kinnistu omanik (Hooneühistu "Hoiu 2") esitas Saue Vallavalitusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 24. juuli 2012. aasta korraldusega nr 537 kehtestatud Laagri alevik Kuuse põik 36 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa-ala detailplaneeringu, eesmärgiga moodustada kinnistust ca 1107 m² maa-ala, muuta maasihtotstarve ärimaaks ning sooviga saada uuele moodustavale ärimaa krundile ehitusõigus ühe ärihoone rajamiseks.

Kuuse põik 36 kinnistul paiknevad olemasolevad garaažiboksid. Kinnistul on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 24. juuli 2012. aasta korraldusega nr 537 detailplaneering, mille alusel on muudetud maasihtotstarve osaliselt transpordimaaks ning on määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused kahe uue kuni 1-korruseliste garaažibokside rajamiseks (kokku 14 garaažiboksi), kõrgusega maapinnast kuni 3,0 m ning uue transpordimaa krundi moodustamist jätkuvalt riigi omandis oleva reformimata maa-ala arvelt. Hetkel paiknevad kinnistul nõukogude ajal ehitatud neli 58st garaažiboksist koosnevat hoonet. Kokku näeb kehtiv detailplaneering ette 6 hoonet ja 72 garaažiboksi. Kuuse põik 36 kinnistu piirnes reformimata maaga (suurusega 1772 m²), millel asub olemasolev juurdepääsutee. Detailplaneeringuga on ette nähtud reformimata maal paiknevale olemasolevale tänavalõigule (Kuuse põik L6) transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja selle taotlemine munitsipaalomandisse. Transpordimaa krunt on valla omandis (aastast 2014).

Kinnistu asub Laagri alevikus olemasolevate tootmishoonete ja korterelamute vahelisel alal. Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamumaa. Elamumaa sihtotstarve määratakse alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maale ja garaažide maale. Lähtudes eeltoodust on Saue valla üldplaneeringus Kuuse põik 36 maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud korruselamumaa. Idapoolt piirneb Kuuse põik 36 kinnistu Redise tn 8, 10 ja 12 kortermajadega, põhi-läänepoolt äri- ja tootmismaadega. Juurdepääs kinnistule on tagatud Kuuse põik tänavalt.

Kehtestatud detailplaneeringus on maa-alale, kuhu soovitakse rajada ärihoone, määratud detailplaneeringu alusel ehitusõigus kahe garaažiboksiga hoone rajamiseks, kõrgusega maapinnast kuni 3,0 m. Taotluse kohaselt soovitakse kruntida Kuuse põik 36 krundist välja üks ärimaa sihtotstarbega krunt (suurusega ca 1107 m²) ning rajada krundile üks

ärihoone, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,5 m, ehitisealuse pinnaga ca 554 m² (täisehitusprotsendiga kuni 50%).

Ärihoone rajamisest on huvitatud ettevõtte Allstore Assets OÜ, kelle tegevusalaks on laobokside rentimine. Moodustava uue ärimaa krundile planeeritakse laopinnad. Laoboksid on mõeldud eratarbijatele ja väikefirmadele väljarenditavateks laopindadeks. Planeeritav tegevus hoonesse rajatavatel kaasaegsetel laopindadel oleks autode, mootorrataste, paatide, haagiste hoiustamine mööbli, aiandustehnika jms hoiustamine ning tööriistade ja tarvikute hoiustamine. Hooajalise kasutusega esemete, tarvikute ja spordivarustuse hoiustamine. Tuleohklikke ja kergestisüttivaid tooteid, ohtlikke kemikaale ja naftasaadusi laohoones ei ladustata. Kokku planeeritakse 17 boksi. Olemasoleva hoone ja projekteeritava uue hoone vahele rajatakse tulemüür. Täisehitusprotsendi taotlemine alates (50%) on põhjendatud moodustatava krundi maksimaalse hoonestamisega. Kuuse põik 36 kinnistu (Hooneühistu Hoiu 2) omanik soovib maa-ala võõrandada ning loobub maa-alale planeeringuga ette nähtud kahe hoone rajamisest. Maa-alale ei ole väljastatud hoonete rajamiseks ehituslube. Tegemist on asfalteeritud parklaga, mis maaomaniku sõnul seisab kasutuseta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt võib projekteerimistingimustega muuta hoonestusala tingimusi (suurendada, vähendada, keerata või nihutada) kuni 10% ulatuses võrreldes esialgse lahendusega. Soovitud lahendus ületab tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10% piiri. Enne projekteerimistingimuste väljastamist tuleb tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringus on määratud hoonete kõrguseks kuni 3,0 m. Uue lahendusega soovitakse kuni 5,5 m. Täisehitusprotsendiks soovitakse alates 50%. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib äri- ja tootmimaa krundi täisehitusprotsent olla reeglina kuni 40%. Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reeglina“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel.

Saue Vallavalitsuse 16. augustil 2016. aastal toimunud istungil ning Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 12. oktoobri 2016. aastal toimunud koosolekul oli arutelu kinnistule ärihoone rajamise ning täisehitusprotsendi suurendamise kohta. Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon otsustasid lubada maa-alale ärihoone (s.t laohoone) rajamist ning kinnistu täisehitusprotsendiks määrati kuni 50%. Vallavalitsus nõustus (16.08.2016 toimunud istungil) ühe ärihoone (laohoone) rajamisega projekteerimistingimuste alusel. Ärimaaks muutmisega on eelkõige põhjendatud asukohast. Kuuse põik 36 kinnistu piirneb äri- ja tootmimaaadega ning mõistlik oleks ehituslikult ärihoone funktsiooni jätkamine. Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon on andnud nõusoleku kinnistule rajada laohoone ning detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ning maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ei anna maaomanikele õigust kinnistule muu kasutusotstarbega ärihoone rajamiseks, mille kohta ei ole Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon seisukohta andnud. Kuna kinnistu asub Laagri keskuses ning idapoolt piirneb korterelamutega, siis elamualade läheduse tõttu pole kinnistule lubatud rajada keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevusi.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui, ehitis sobitub mahuliselt ja

otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuuse põik 36 kinnistu jääb planeerimisseaduse § 125 lõike 5 mõistes olemasoleva hoonestuse vahele.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib kinnistu omanik planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1, arvestades Saue Vallavalitsuse 16.08.2016 ja 27.09.2016 istungitel ning Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 12.10.2016 ja 10.05.2017 koosolekul võetud seisukohti ning arvestades Kuuse põik 36 kinnistu omaniku taotlust, Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 24. juuli 2012. aasta korraldusega nr 537 kehtestatud Laagri alevik Kuuse põik 36 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa-ala detailplaneering (koostaja Toorprojekt OÜ töö nr DP-01). Kehtetuks tunnistav maa-ala on määratud otsuse lisaks oleval joonisel Lisa nr 1 (näidatud pos nr 1).
2. Jätta osaliselt kehtima Saue Vallavalitsuse 24. juuli 2012. aasta korraldusega nr 537 kehtestatud Laagri alevik Kuuse põik 36 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa-ala detailplaneering (koostaja Toorprojekt OÜ töö nr DP-01). Kehtima jääv maa-ala on määratud otsuse lisaks oleval joonisel Lisa nr 1 (näidatud pos nr 2).
3. Saue Vallavalitsusel määrata punktis 1 nimetatud maa-alale projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks (ühe ärihoone püstitamiseks).
4. Saue Vallavalitsusel määrata uue moodustatava krundi (suurus ca 1107m²) maasihtotstarbeks ärimaa 100%.
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

