



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue vald

24. november 2022 nr 43

Saue Vallavolikogu 28. august 1997. aasta korraldusega nr 60 kehtestatud Laagri aleviku osalise detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pärnu mnt 570 kinnistu osas ja projekteerimistingimuste määramine

Pärnu mnt 570 kinnistu jääb Saue Vallavolikogu 28. august 1997. aasta korraldusega nr 60 kehtestatud Laagri aleviku osalise detailplaneeringu koosseisu, mis on antud kinnistu osas vananenud ja ei võimalda rajada keskuse juhtotstarbega maale nutiladude hoonet. Sellest tulenevalt on taotleja (volitatud isik) esitanud 08. septembril 2022. aastal Saue Vallavalitsusele avalduse, millega soovib algatada menetluse detailplaneeringu „Laagri aleviku osaline detailplaneering“ osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Pärnu mnt 570 kinnistu osas.

Kuna taotleja soovib planeeringu elluviimisest loobuda detailplaneeringus toodud kujul, on algatatud Laagri aleviku osalise detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pärnu mnt 570 kinnistu osas avatud menetlusega, eesmärgiga määrata kinnistule nutiladude hoone ehitusõigus projekteerimistingimuste alusel. Pärnu mnt 570 kinnistul paiknevad ühepereelamu ja abihooned, mis on kavas lammutada.

Kavandatava nutiladude hoone laoboksid on mõeldud eratarbijatele ja väikefirmadele väljarenditavateks laopindadeks. Laagri piirkonnas on juba olemas kaks miniladu, mille laoboksid on täis. Seega aitaks planeeritav nutiladude hoone leevendada turul olevat nõudlust. Lisaks oleks nutiladude hoone rajamisel tegemist avaliku huviga, mis aitaks suurendada vallaelanikele vajaliku teenuse pakkumist.

Pärnu mnt 570 kinnistule koostatud laohoone eskiisprojekti järgi kavandatakse maa-alale nn nutiladude hoonet. Hoonesse on planeeritud väikelaod, millel on omaette pääs õuest. Projekteeritav nutiladude hoone on väikeladude hoone, mis on jagatud kokku 36-ks eraldiseisvaks omavahel ühendamata laoboksiks. Kõigil laoboksidel on käiguuksega tõstuks, kõrgemal hooneplokil on kagu- ja edelaküljel aknad. Hoone Juuliku-Tabasalu tee poolisel nurgal on katusel valgustatud reklaamkuubik. Projekteeritavatesse kõrgematesse laoboksidesse on teatud osa siseruumi ulatuses projekteeritud lahtised siserõdud. Madalamad laoboksid on ilma siserõdudeta.

Nutiladude hoone rajamine Pärnu mnt 570 kinnistule kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude hulka planeerimisseaduse § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades olemasolevat situatsiooni ja lähiala arengusuundi lubab Saue Vallavalitsus planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasolevate äri-tootmishoonete vahele jäävale kinnistule nutiladude hoone rajamise, millega ei kaasne naaberkiinnistute suhtes piiriülest mõju ega liiklusvoo märgatavat

kasvu. Kinnistu paikneb Saue valla üldplaneeringu kohaselt keskusemaa juhtotstarbega alal, kus vajalikud tehnotrassid on valdavalt välja ehitatud ning liikluskorraldus organiseeritud. Kavandatav tegevus ei muuda väljakujunenud liikluskorraldust. Soovitatav hoone maht ja plaanitav äriplaneering sobitub kinnistule ja välja kujunenud äripiirkonda ning on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Arvestades Pärnu mnt 570 kinnistule nutiladude hoone 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 Pärnu mnt 570 kinnistule nutiladude hoone 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 14. oktoober kuni 13. november 2022. Vastavad teavitused avaldati vallalehes Saue Valdur (mis oli kandes 24. - 26. oktoober 2022) ja Valla veebilehel. Puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 14. oktoober 2022. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 13. november 2022, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustatakse käesoleva Laagri aleviku osalise detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Pärnu mnt 570 krundi osas ja projekteerimistingimuste määramisega Pärnu mnt 570 kinnistul.

Maa-ametil ei olnud 21.10.2022 saadetud kirjaga nr 6-3/22/17532-2 eelnõu osas vastuväiteid ega märkusi. Rahandusministeerium märkis 24.10.2022 saadetud kirjas nr 15-3/8246-2, et otsuse eelnõust ei selgu, milline maakasutus- ja ehitusõigus on antud Pärnu mnt 570 kinnistule hetkel kehtiva detailplaneeringuga. Sellest tulenevalt jäi Rahandusministeeriumile selgusetuks, miks kohalik omavalitsus ei kaalunud ühe variandina ehitusseadustiku §-s 27 toodud võimalust vananenud planeeringu täpsustamiseks projekteerimistingimustega.

Saue Vallavalitsus selgitab, et hetkel kehtivas Laagri aleviku osalises detailplaneeringus on Pärnu mnt 570 (72703:001:1970) märgitud pereelamute maa-ala krundiks, kuhu on võimalik ehitada kuni kahekorruseline hoone. Kuna hetkel kehtiva Laagri aleviku osalise detailplaneeringu alusel on Pärnu mnt 570 krunt ette nähtud pereelamute ehitamiseks, ei ole võimalik sellele püstitada nutiladude hoonet ilma detailplaneeringut Pärnu mnt 570 kinnistu osas kehtetuks tunnistamata, sest ehitusseadustiku § 27 alusel ei ole võimalik suurendada ehitusõigust ega määrata katastriüksusele uut sihtotstarvet.

Transpordiamet tegi 14.11.2022 saadetud kirjas nr 7.2-2/22/23345-2 ettepaneku Pärnu mnt 570 kinnistut läbiva kõrgepinge kaabli ümbertõstmiseks. Esitatud ettepanekuga arvestatakse, ning projekteerimise ja ehitamise käigus tehakse koostööd Transpordiametiga.

Päästeamet jättis 14.10.2022 Saue Vallavalitsuse saadetud kirjale nr 5-1/14/2022-5 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 tähtjaks ühtegi vastuväidet ei laekunud, seega puudub ka põhjus koormavale menetlusliigile üleminekuks.

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 planeeritava kinnistu omanik Pärnu mnt 570 krundi osas planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, § 140 lõike 1 punkti 2 ja 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, Ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktide 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1 ning arvestades maaomaniku 23. juuli 2021. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2111002/10480 ehtisregistris ja maaomaniku 08. septembril 2022 esitatud avaldust nr 5-4/9960 Amphoras detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta Saue Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavolikogu 28. august 1997. aasta korraldusega nr 60 kehtestatud Laagri aleviku osaline detailplaneering Pärnu mnt 570 krundi osas.
2. Määrata projekteerimistingimused Laagri alevikus Pärnu mnt 570 kinnistul (katastritunnus: 72703:001:1970, elamumaa 100%) nutiladude hoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt otsuse lisale.
3. Projekteerimistingimused kehtivad 24.11.2027.
4. 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 ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
5. 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.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees