



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

19. mai 2021 nr 508

Vanamõisa küla Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Vanamõisa külas Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistud 22-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus üksikelamute ja kahe korteriga elamute ning abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 18 elamukrunti, millest 16 üksikelamukrunti kavandatakse üksikelamute püstitamiseks ning kaks elamukrunti on kavandatud kahe korteriga elamute püstitamiseks. Lisaks planeeritakse kaks transpordimaa krunti juurdepääsu- ja kergliiklusteede rajamiseks ning kaks sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa ja ühiskondlike ehitiste maa) krunti, kuhu käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata. Kruntidele on tagatud juurdepääs planeeritavalt kvartali siseteelt. Tee on planeeritud ringteena. Planeeringualale kavandatud juurdepääsuteed on ühendatud olemasoleva teedevõrgustikuga (Viirpuu tee, Viirpuu põik ja Suurevälja põik). Planeeringualasse on hõlmatud valla omandis olev (Viirpuu üldmaa 2) krunt, kuhu kavandatakse kergliiklustee rajamist. Kergliiklustee rajatakse planeeringualalt kuni Välja tee äärde rajatud kergliiklusteeni.

Detailplaneering näeb ette planeeritava sisetänavaga ühendamist Suurevälja põik tänavaga, mis kulgeb 11185 Hüüru-Alliku-Saue teeni (Suurevälja tee), mis jääb väljapoole planeeringuala. Planeeringualale on tagatud 3 juurdepääsu, millest kaks juurdepääsu koos planeeritud sisetänavatega ehitatakse planeeringu elluviimisel esimeses etapis koos tehnoorkude ja rajatistega ning Suurevälja põik tänavaga projekteerimine ja ehitamine toimub eraldiseisva menetlusena. Vald kavandab Suurevälja põik tänavalõigul uue katte paigaldamist koos sadevete ärajuhtimise lahendustega ning jalakäijatele ohutuma liikumise võimaldamisega (laiem kindlustatud teepeenar) – lõplikud lahendused selguvad projekteerimise käigus. Suurevälja põik tänavaga rekonstrueerimise tähtaeg on, st Suurevälja põik tänavaga rekonstrueerimine toimub valla poolt hiljemalt 2 (kahe) aasta jooksul, arvates esimesest detailplaneeringus ettenähtud elamuhoone püstitamiseks taotletud ehitusloa väljastamisest. Detailplaneeringu elluviimisel seatakse Suurevälja põik tänavale massipiirang, mille kohaselt tänaval raskeveokite transporti ei hakka toimuma (v.a teenused, mida on vajalik osutada, sh päästemasinad, kiirabi, prügivedu, lumelükkamine jm autodele).

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Vanamõisa küla keskuselal, asukohaga Viirpuu tee, Välja tee, Vabaõhukeskuse tee ning Suurevälja tee ääres paiknevate elamute vahelisel maa-alal. Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusega alal ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa ning detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringu toodud nõuetega. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 5,2 ha.

III. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kokkulepetele kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus oma vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ning võõrandada detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaa ning sotsiaalmaa) kinnistud tasuta vallale. Lisaks on arendaja kohustus finantseerida avalikus kasutuses oleva Suurevälja põik tänava rekonstrueerimist.

IV. Toimunud menetlused ja põhjendused

Saue Vallavalitsusele esitasid Vanamõisa külas Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute omanikud (edaspidi kõik koos ühiselt nimetatud kui arendaja) taotluse (29.11.2017) koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu algatamiseks Vanamõisa külas Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistutel, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks.

Saue Vallavalitsus algatas 16. mai 2018. aasta korraldusega nr 593 Vanamõisa külas Liivakumäe (katastritunnus 72701:002:0275, pindala 3,10 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Kärneri 2 (katastritunnus 72701:002:0258, pindala 2,0 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneering algatati kinnistute kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute püstitamiseks. Ühtlasi määrati detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu algatamisest teavitas Saue Vallavalitsus kirjalikult (05.06.2018 kirjad nr 5-5/3733) Liivakumäe ja Kärneri 2 naaberkiinnistute omanikke. Detailplaneeringu algatamise kohta ilmusid vastavasisulised teated ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebilehel.

Saue Vallavalitsusele esitasid Vanamõisa külas Suurevälja põik kinnistute omanikud/elanikud kirjalikult (22.11.2019 nr 5-5/3733-25) oma seisukohad detailplaneeringule, ettepanekuga detailplaneeringut mitte vastu võtta ja kehtestada. Esitatud vastuväited puudutavad Suurevälja põik tänava ühendamist planeeringualaga, mida koostatava planeeringuga kavandatakse. Suurevälja põik tänav on täna tupiktänav, mis lõppeb Liivakumäe kinnistu piiril. Vastuväidete esitajad on enamjaolt Suurevälja põik tänava elanikud. Suurevälja põik tänav piirneb Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute planeeringualaga ning detailplaneeringuga kavandatakse planeeritava sisetänava ühendamist Suurevälja põik tänavaga, mis kulgeb 11185 Hüüru-Alliku-Saue riigimaantee (Suurevälja tee). Vastuväite esitajad on seisukohal, et Suurevälja põik tänav peab jääma tupikteeks ning tee parameetrid ja liikluskorraldus ei võimalda tee ühendusteeks kavandamist. Vastuväite esitajatele jäi arusaamatuks, miks arendatakse uut piirkonda olemasolevate elanike arvelt, st miks peab juurdepääsu tagama olemasolevalt juurdepääsuteelt, mis on kitsas ning halvas seisukorras.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 27.11.2019 korraldusega nr 1397, avalikustamine toimus 16.12.2019 kuni 29.12.2019.

Saue Vallavalitsus edastas vaiete esitajatele vastuskirja (03.12.2019 nr 5-5/3733-26), millega teavitas Suurevälja põik kinnistute omanikke/elanikke detailplaneeringu vastuvõtmisest. Samuti märkis vallavalitsus vastuskirjas, et planeeringu koostamise korraldaja teeb detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele. Vallavalitsus tõi oma kirjas välja,

et planeerimismenetlus koosneb järgmistest etappidest: planeeringu koostamise algatamine, planeeringu koostamine, planeeringu vastuvõtmine, planeeringu avalik väljapanek ning planeeringu kehtestamine. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja vähemalt ühe detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab detailplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning korraldab avaliku arutelu. Pärast detailplaneeringu avalikustamise lõppemist korraldatakse planeeringu avaliku arutelu.

Vanamõisa külas Suurevälja põik kinnistute omanikud/elanikud esitasid kirjalikult detailplaneeringu avalikustamise perioodil 27. detsembril 2019. aastal (kiri nr 5-5/3733-28) detailplaneeringu kohta omapoolsed arvamused ja seisukohad. Esitatud täiendavad arvamused ja seisukohad on enamjaolt samad, mis edastati 22.11.2019 kirjaga nr 5-5/3733-25. Esitatud arvamused ja seisukohad puudutavad Suurevälja põik tänava ühendustee kavandamist detailplaneeringualaga. Vastuväidete esitajate arvates peab Suurevälja põik tänav jääma tupikteeks ning tee parameetrid ja liikluskorraldus ei võimalda tee ühendustee kavandamist.

Saue Vallavalitsus edastas vastuväidete esitajatele vastuskirja (22.01.2020 kiri nr 5-5/3733-40), millega teavitas, et vastavalt esitatud seisukohtadele korraldab Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vallavalitsus selgitas oma kirjas, et vallavalitsuse hinnangul ei ole põhjendatud vastuväidete esitajate poolt detailplaneeringule esitatud vastuväited, mis puudutavad Suurevälja põik tänava ühendamist detailplaneeringualaga. Suurevälja põik tänav on valla omandis olev avalikus kasutuses tänav, mille kasutamine on suunatud avalikkusele, st kõigile piirkonna elanikele (nii olemasolevatele kui ka tulevastele). Tegemist ei ole ainult Suurevälja põik tänavava elanikele kavandatud juurdepääsuteega. Vallavalitsus juhtis kirjas ka tähelepanu, et tegemist on tiheasumiga ning Suurevälja põik tänav on ja jääb valla avalikuks teeks ning seda ei saa käsitada isikliku siseõuena. Tänavavärgi sulgemise või tupiktänavaks muutmise Saue Vallavalitsus nõustuda ei saa ning selleks peaks olema väga mõjuv põhjendus. Lisaks oli vaiete esitajate poolt kirjas välja toodud, et Suurevälja põik 12 (katastritunnus 72701:002:0695) aadressil paikneb puurkaev (kat.nr. 20816), millele on kehtestatud sanitaarkaitseala 10 m (vähendatud 30 m pealt 10 m peale). Kirjas on märgitud, et veeseaduse § 151 kohaselt ei tohi sellel alal toimuda majandustegevust. Tegevus, mille suhtes on kehtestatud teatamis- või loakohustus, loetakse majandustegevuseks ka juhul, kui selle eesmärgiks ei ole tulu saamine (majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse § 3). Sanitaarkaitsealasse ei saa rajada juurdepääsuteed kõnealustele kinnistutele.

Saue Vallavalitsus on seisukohal, et tee ehitus ei ole majandustegevus ning samuti ei saa majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse §-ga 3 siduda avalikul tänaval tee ehitust. Suurevälja põik tänav ei ole detailplaneeringuala koosseisus. Planeeringualale on tagatud 3 juurdepääsu, millest kaks juurdepääsu koos planeeritud sisetänavatega ehitatakse planeeringu elluviimisel esimeses etapis koos tehnoõrkude ja rajatistega. Suurevälja põik tänava projekteerimine ja ehitamine toimub eraldiseisva menetlusena, kus projekteerimise käigus tuleb arvestada Suurevälja põik 12 aadressil paikneva puurkaevuga. Tee ehitus ei tohi avaldada negatiivset mõju puurkaevule ning vajadusel tuleb koostada keskkonnamõjude eelhinnang tee ehitusprojekti koostamiseks, andes hinnangu projekti elluviimise ajal esineva keskkonnamõju (ehitusaegse mõju) ning projekti elluviimise tagajärjel tekkiva keskkonnamõju osas.

Suurevälja põik 12 kinnistul asuv puurkaev varustab 3 majapidamist. Maa-ala jääb Saue valla reoveekogumisalale ning piirkonnas on välja ehitatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon, millest tulenevalt on puurkaevu tarbijatel võimalik liituda ühisveevärgiga (ettepanekud liituda on ka vallavalitsus korduvalt teinud). Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid on vee-ettevõtja poolt välja ehitatud ja liitumistasu puudub.

Saue Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 5. veebruaril 2020. aastal algusega kell 17.30 Laagri halduskeskuse ruumides (volikogu saalis) Veskitammi 4, Laagri alevik. Avalikul arutelul tutvustas detailplaneeringu koostamise korraldaja avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende kohta ning põhjendas detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastas muudele detailplaneeringut puudutavatele küsimustele.

Vallavalitsuse seisukohad ja põhjendused

Saue Vallavalitsus on seisukohal, et põhjendatud ei ole detailplaneeringule esitatud vastuväited, mis puudutavad Suurevälja põik tänava ühendamist detailplaneeringualaga. Suurevälja põik tänav on valla omandis olev avalikus kasutuses tänav, mille kasutamine on suunatud avalikkusele, st kõigile piirkonna elanikele (nii olemasolevatele kui ka tulevastele). Tegemist ei ole ainult Suurevälja põik tänava elanikele kavandatud juurdepääsuteega. Tänavavõrgustiku sulgemise või tupikuks muutmise Saue Vallavalitsus nõustuda ei saa ning selleks peaks olema väga mõjuv põhjendus. Vallavalitsus on tupiktänavaid erandlikult lubanud olukordades, kus juurdepääsu ei ole võimalik teisel viisil tagada ning nt 2-4 elamukrundile. Põhjus ei ole ainult tavaolukordades, kus elanikud ise tarvivad juurdepääsuteed, vaid ka teenustes, mida on vajalik osutada (sh päästemasinad, kiirabi, prügivedu jm autodele), lisaks lumelükkamises, mida tupikud segavad, kuna traktor ei saa ümber pöörata. Eeltoodud põhjustel omavalitsused enamasti pikki tupikteid ei kavanda. Saue Vallavalitsus on viimased 10 aastat ka praktikas püüdnud vältida (eriti tiheasumites) tupiktänavate kavandamist. Vallavalitsus on seisukohal, et tänavavõrgustik peab olema ühtne ja terviklik, tupiktänavate mitteplaneerimine on reegel ja kui vald seda siiski teeb, peab selleks olema mõjuv põhjus. Vald soovib tagada nii olemasolevatele kui lisanduvatele elanikele juurdepääsu. Vald arvestab planeerimisel suurema ja terviklikuma alaga, st kogu piirkonnaga. Vallavalitsus mõistab, et vastuväidete esitajad kaitsevad oma erahuve, aga vald peab vaatama terviklikult ka kogu piirkonna avalikke huve. Vald ei saa kaaluda võimalust, et avalik tänav jääbki tupiktänavaks. Avalik huvi on see, et tänavavõrgustik oleks ühtne ja terviklik. Lisaks, kui vaadata antud detailplaneeringu lahendust, siis on kolm juurdepääsu ka ohutum, kui üks või kaks juurdepääsu. Suurevälja põik tänav ei ole nii kitsas, et sealt läbipääsu ei saaks tagada, st kaks autot mahuvad kõrvuti liikuma. Suurevälja põik tee on võimalik ümber ehitada ja tagada vajalikud laiused. Vald ei kavanda Suurevälja põik tänava avamist olemasolevas seisukorras, vaid plaanib tänavavõrgustiku uue katte paigaldamist koos sadevete ärajuhtimise lahendustega ning jalakäijatele ohutuma liikumise võimaldamisega (rajatakse laiem kindlustatud teepeenar) – lõplikud lahendused selguvad projekteerimise käigus. Täna ei ole vallavalitsus tellinud geodeetilist alusplaani ja ei tea lõplikku lahendust, aga projekteerimisel tellitakse geoloogiline ja teede projekteerija projekteerib eskiislahenduse, mis saadetakse ka elanikele tutvumiseks ja aruteluks.

Toimunud detailplaneeringu avalikul arutelul vastuväite esitajad ei nõustunud loobuma esitatud vastuväidetest ning sõlmima kompromisse, vaatamata Saue Vallavalitsuse ja kinnistute omanike püüdlustele leida kõiki osapooli rahuldav lahendus. Lähtudes eeltoodust ei saanud Saue Vallavalitsus vastuväidete esitajatele kirja, mille kohaselt on neil võimalus loobuda oma ettepanekutest või vastuväidetest.

Saue Vallavalitsus esitas 02.11.2020 kirjaga nr 5-5/3733-42 Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse § 138 lõike 1 kohaselt järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks Vanamõisa külas Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu.

Vastavalt planeerimisseaduse § 138 lõike 4 punktile 2 korraldati Rahandusministeeriumi REHO Harju talituses 05.01.2020 detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine, mille osalesid Saue Vallavalitsuse esindajad ning detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi esitanud isikud. Rahandusministeeriumis toimunud ärakuulamisel oli läbivaks teemaks Suurevälja põiktänava ühendamine planeeringualale kavandatava sisetega, millega arvamusi esitanud isikud ei nõustunud. Rahandusministeeriumis toimunud ärakuulamise käigus kohaliku omavalitsuse ja arvamusi esitanud isikute vahel kompromissi ei saavutatud.

Rahandusministeerium edastas Saue Vallavalitsusele vastuskirja (13.01.2021 nr 14-11/7523-4), mille kohaselt märkis, et Rahandusministeeriumis toimunud ärakuulamise käigus kohaliku omavalitsuse ja arvamusi esitanud isikute vahel kompromissi ei saavutatud. Samas avaldasid vallavalitsuse esindajad valmisolekut muuta planeeringulahendust ning arendajaga sõlmitud kokkuleppeid. Nõupidamisel otsustati, et detailplaneeringut korrigeeritakse viisil, mis välistaks Suurevälja tee väljaehitamise esimeses järjekorras ning tagaks Suurevälja teel sõidukite massipiirangu alaliselt, mitte üksnes ehitustööde teostamise ajaks.

Heakskiiduks esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4 märgiti järgmist: Arendaja kohustus on finantseerida avalikus kasutuses oleva Suurevälja põik tänava rekonstrueerimist. Detailplaneering näeb ette planeeritava sisetänava ühendamist Suurevälja põik tänavaga, mis kulgeb 11185 Hüüru-Alliku-Saue teeni (Suurevälja tee). Juurdepääsuteed hakkavad kasutama ka Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute planeeringuga kavandatava uue elumupiirkonna elanikud. Detailplaneeringu elluviimisel seatakse Suurevälja põik tänavale massipiirang, mille kohaselt ehitusaegselt raskeveokite transporti ei toimu. Vallavalitsuse ning arendaja vahel 08.10.2019 sõlmitud lisakokkuleppe kohaselt kohustub vald Suurevälja põiktänava rekonstrueerima hiljemalt 12 kalendrikuu jooksul arvates esimesest detailplaneeringus ettenähtud elamuhooone püstitamiseks taotletud ehitusloa väljastamisest. Lisaks Vallavalitsuse ning arendaja vahel 08.10.2019 sõlmitud lisakokkuleppe kohaselt kohustub vald Suurevälja põiktänava rekonstrueerima hiljemalt 12 kalendrikuu jooksul arvates esimesest detailplaneeringus ettenähtud elamuhooone püstitamiseks taotletud ehitusloa väljastamisest. Eeltoodust tulenevalt palus Rahandusministeerium Saue Vallavalitsusel detailplaneeringu seletuskirja täiendada (vajadusel sõlmida arendajaga lisakokkulepe) ja viia see vastavusse Rahandusministeeriumis 05.01.2021 toimunud ärakuulamisel kokku lepitud ning esitada korrigeeritud planeeringumaterjal Rahandusministeeriumile heakskiidu menetluse jätkamiseks.

Saue Vallavalitsus ja Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute omanike/arendajate vahel sõlmiti (30. aprillil 2018 nr 12-2/398/2018) enne detailplaneeringu algatamist haldusleping detailplaneeringu koostamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohutuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta. Arendajatel kaasneb kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Enne detailplaneeringu vastuvõtmisele ja avalikustamisele esitamist sõlmis Saue Vallavalitsus arendajatega lisakokkuleppe nr 1 (sõlmitud 08.10.2019 lepingu nr 12-2/398/2018) muutmiseks, mille kohaselt lepidi kokku, et arendaja võtab omale kohutuse finantseerida avalikus kasutuses oleva

Suurevälja põik tänava rekonstrueerimist ja mille kohaselt vald teostab töö ning Suurevälja põik tänav (ca 224 m pikkune teelõik (laiusega 4,2 m) viiakse kahekordselt kuumpinnatud kergkatte alla ning rajatakse 0,5 m laiused teepeenrad. Pooled leppisid kokku kaasfinantseerimises ning finantseeritud summa ülekandmises valla arveldusarvele enne esimesele detailplaneeringus kavandatud elamuhoonele ehitusloa taotlemist. Pooled leppisid kokku, et lepingu lisas nr 1 oleval plaanil ettenähtud ulatuses Suurevälja põik tänava rekonstrueerimine toimub valla poolt hiljemalt 12 (kaheteistkümne) kalendrikuu jooksul, arvates esimesest detailplaneeringus ettenähtud elamuhoone püstitamiseks taotletud ehitusloa väljastamisest.

Vastavalt Rahandusministeeriumi poolt edastatud 13.01.2021 kirjale (14-11/7523-4), mille kohaselt paluti korrigeerida detailplaneeringu materjali, st täpsustada ja täiendada detailplaneeringu seletuskirja ja arendaja ja valla vahel sõlmitud lisakokkulepet nr 1, sõlmis Saue Vallavalitsus 22.02.2021. aastal arendajaga lisakokkuleppe nr 2, mille eesmärk on täpsustada arendaja ja valla vahel 08.10.2019.a. sõlmitud Lisakokkulepet nr 1, selles toodud arendaja ja valla poolt enesele võetud kohustusi ja nende täitmist. Lisakokkuleppe nr 2 kohaselt muudeti sõnastust, mille kohaselt täpsustati Suurevälja põik tänaval raskeveokite liiklust. Kokkuleppes sätestati, et detailplaneeringu elluviimisel seatakse Suurevälja põik tänavale massipiirang, mille kohaselt Suurevälja põik tänaval alaliselt raskeveokite transporti ei toimu (v.a teenused, mida on vajalik osutada, sh päästemasinad, kiirabi, prügivedu, lumelükkamine jm autodele)“. Lisaks muudeti poolte kokkuleppel sõnastust, et planeeringualale on tagatud 3 juurdepääsu, millest kaks juurdepääsu koos planeeritud sisetänavatega ehitatakse planeeringu elluviimisel esimeses etapis koos tehnovõrkude ja rajatistega ning Suurevälja põik tänava projekteerimine ja ehitamine toimub eraldiseisva menetlusena. Vald kavandab Suurevälja põik tänavalõigul uue katte paigaldamist koos sadevete ärajuhtimise lahendustega ning jalakäijatele ohutuma liikumise võimaldamisega (laiem kindlustatud teepeenar) rajamist – lõplikud lahendused selguvad projekteerimise käigus. Muudeti lisakokkuleppe nr 1 sõnastust, mille kohaselt lepidi kokku ja pikendati Suurevälja põik tänava rekonstrueerimise tähtaega, st Suurevälja põik tänava rekonstrueerimine toimub valla poolt hiljemalt 2 (kahe) aasta jooksul (lisakokkuleppes nr 1 oli kokku lepitud, et 12 (kaheteistkümne) kalendrikuu jooksul), arvates esimesest detailplaneeringus ettenähtud elamuhoone püstitamiseks taotletud ehitusloa väljastamisest. Vastavalt eeltoodule on täpsustatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.

Saue Vallavalitsus edastas Rahandusministeeriumile (10.03.2021 kiri nr 5-5/3733-47) teistkordselt planeerimisseaduse § 138 lõike 1 kohaselt järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks Saue vallas Vanamõisa külas Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koos detailplaneeringu materjaliga, sooviga esitada detailplaneering Saue Vallavalitsusele kehtestamiseks järelevalveks esitatud kujul. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 lõigete 4 ja 5 kohaselt kuulub detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel riigihalduse ministri või tema volitatud ametniku pädevusse lisaks õigusaktidele vastavuse kontrollimisele ka avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikute, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja seisukohtade ärakuulamine ning arvestamata jäänud arvamuste osas oma kirjaliku seisukoha andmine.

Rahandusministeerium (edaspidi nimetatud järelevalve teostaja) edastas Saue Vallavalitsusele (21.04.2021 nr 14-11/1968-2) vastuskirja.

V. Avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ja kohaliku omavalitsuse vastuste kokkuvõtted ning Rahandusministeeriumi seisukohad

1. Ühiskirjade esitajad ei nõustunud detailplaneeringu lahendusega, millega soovitakse avada Suurevälja põik tupiktee liikluseks ja ei lahendata õigesti nii jalgsi kui ka autodega liiklejate probleeme vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Planeeringuga halvendatakse vana elamukvartali elamistingimusi ja liikluskorraldust uue elamukvartali arvel ning Suurevälja põik praegust tupiktänavat ei tohiks läbitavaks muuta ega selle kaudu uuele elamurajoonile kolmandat juurdepääsu kavandada. Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ punkt 4.2.3 sätestab juurdepääsude põhimõtted, mille kohaselt tuleb kohalik jaotustänav kavandada selleks, et magistraaltänavatel vähendada ristmike arvu ja väiksema liiklussagedusega juurdepääse mitte ühendada vahetult magistraaltänavatega. Praegusel juhul ei ole Suurevälja põik tee osas tehtud mistahes kalkuleerimist ja projekteerimist, kuigi see on olnud vajalik seoses planeeringu soovitud liikluslahendusega. Planeering vajab Maanteeameti kooskõlastust seoses planeeritavate väljasõitudega riigimaanteele Hüüru-Saue ja jalakäijate põhiliste ülekäigukohtade ohutuks muutmise vajadusega.

Saue Vallavalitsus märkis, et Suurevälja põik tänav on valla omandis olev avalikus kasutuses tänav, mille kasutamine on suunatud avalikkusele, st kõigile piirkonna elanikele (nii olemasolevatele kui ka tulevastele). Tegemist ei ole ainult Suurevälja põik tänavava elanikele kavandatud juurdepääsuteega. Tegemist on tiheasumiga ning Suurevälja põik tänav on ja jääb valla avalikuks teeks ning seda ei saa käsitleda isikliku siseõuena, kus igaüks korraldab liiklust oma äranägemise järgi. Tänavaga sulgemise või tupikuks muutmise Saue Vallavalitsus ei saa nõustuda ning selleks peab olema väga mõjuv põhjendus. 05.02.2020 toimunud detailplaneeringu avaliku arutelu protokollis kohaselt selgitas Saue Vallavalitsuse abivallavanem täiendavalt, et vallavalitsus on seni lubanud tupiktänavaid erandlikult maksimaalselt 2-4 elamukrundile olukordades, kus juurdepääsu ei ole võimalik muud moodi tagada. Põhjuseks on eelkõige vajadus tagada juurdepääs olulisi teenuseid osutavatele sõidukitele (sh päästemasinad, kiirabi, prügivedu), mistõttu on vallavalitsus viimasel 10 aastal püüdnud tupiktänavate kavandamist vältida, eriti tiheasumites. Ohutu liiklemise tagamiseks jalakäijatele tehakse koostööd Maanteeametiga, kellega on esialgne kokkulepe jalakäijate ülekäigu rajamiseks olemas.

Rahandusministeerium märgib, et tiheasustusala planeerimise puhul on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine ei pruugi meeldida naaberkinnistute omanikele, kes on huvitatud oma senise keskkonna säilitamisest. Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri harjumuspärase keskkonna muutumine kavandatavate uute hoonete tõttu. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud ega pruugi üle kaaluda detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõiguseid ja planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohti, kes on detailplaneeringu koostamisel kaalunud alternatiive, et leida otstarbekaim, naaberkinnistuid vähim koormav ning nende omanike huve arvestav planeeringulahendus.

Avaliku ruumi planeerimine on protsess, mille käigus tuleb teha kompromisse. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal arvamusi esitanud isikute soovidele vastu tulles on planeeringulahendust korrigeeritud. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22.02.2021 sõlmitud lisakokkuleppele nr 2 ning detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4 seatakse detailplaneeringu elluviimisel Suurevälja põik tänavale massipiirang, mille kohaselt ei toimu Suurevälja põik tänaval raskeveokite transporti alaliselt (v.a teenused, mida on vajalik osutada, sh päästemasinad, kiirabi, prügivedu, lumelükkamine jm). Lisaks muudeti detailplaneeringu elluviimiskava viisil, et planeeringualale on tagatud 3 juurdepääsu, millest kaks juurdepääsu koos planeeritud sisetänavatega ehitatakse planeeringu elluviimisel esimeses etapis koos tehnovõrkude ja rajatistega ning Suurevälja põik tänavaga projekteerimine ja ehitamine toimub eraldiseisva menetlusena. Vald kavandab Suurevälja põik tänavalõigul uue katte paigaldamist koos sadevete ärajuhtimise lahendustega ning jalakäijatele ohutuma

liikumise võimaldamisega (laiem kindlustatud teepeenar) rajamist – lõplikud lahendused selguvad projekteerimise käigus. Poolte kokkuleppel pikendati ka Suurevälja põik tänava rekonstrueerimise tähtaega, st kohalik omavalitsus kohustub Suurevälja põik tänava rekonstrueerima hiljemalt 2 (kahe) aasta jooksul (varasema 12 kalendrikuu asemel), arvates esimesest detailplaneeringus ettenähtud elamuhoone püstitamiseks taotletud ehitusloa väljastamisest.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus detailplaneeringu menetlemisel kaalunud võimalusi erinevate seisukohtade arvestamiseks ja jõudnud kompromissini, et luua planeeringulahendus, mida on hiljem võimalik ka realiseerida. Vallavalitsus on juurdepääsude ja liikluskorraldusega seonduvat selgitanud ning leidnud, et planeeritud liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendus käsitletavale maa-alale on sobiv ja piisaval määral reguleeritud.

2. Ühiskirja esitajad märkisid, et Suurevälja põik 12 aadressil paikneb puurkaev, millele on kehtestatud sanitaarkaitseala. Veeseaduse § 151 kohaselt ei tohi sellel alal toimuda majandustegevust. Tegevus, mille suhtes on kehtestatud teatamis- või loakohustus, loetakse majandustegevuseks ka juhul, kui selle eesmärgiks ei ole tulu saamine (majandustegevuse seadustiku üldosa seadus § 3). Sanitaarkaitsealasse ei saa rajada juurdepääsuteed kõnealustele kinnistutele.

Saue Vallavalitsus 22.01.2020 vastuskirjas nr 5-5/3733-40 arvamusi esitanud isikutele puurkaevu puudutavat arvamust ei käsitlenud, kuid märkis Rahandusministeeriumile 02.11.2020 esitatud kaaskirjas nr 5-5/3733-42, millega esitati detailplaneering heakskiidu saamiseks, ning 5. jaanuaril 2021 Rahandusministeeriumis toimunud detailplaneeringu arvamuste arutelul, et vallavalitsuse seisukohalt ei ole tee ehitus majandustegevus ning samuti ei saa majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse § 3 siduda avalikul tänaval tee ehitust. Suurevälja põik tänav ei ole detailplaneeringuala koosseisus ning Suurevälja põik tee ehitatakse välja eraldi projekteerimise käigus. Planeeringualale on tagatud 3 juurdepääsu, millest kaks juurdepääsu koos planeeritud sisetänavatega ehitatakse planeeringu elluviimisel esimeses etapis koos tehnovõrkude ja rajatistega. Suurevälja põik tänava projekteerimine ja ehitamine toimub eraldiseisva menetlusena, kus projekteerimise käigu tuleb arvestada Suurevälja põik 12 aadressil paikneva puurkaevuga. Tee ehitus ei tohi avaldada negatiivset mõju puurkaevule ning vajadusel tuleb koostada keskkonnamõjude eelhindang tee ehitusprojekti koostamiseks, andes hinnangu projekti elluviimise ajal esineva keskkonnamõju (ehitusaegse mõju) ning projekti elluviimise tagajärjel tekkiva keskkonnamõju osas.

Suurevälja põik 12 kinnistul asuv puurkaev varustab 3 majapidamist. Maa-ala jääb Saue valla reoveekogumisalale ning piirkonnas on välja ehitatud ühisveevärk- ja kanalisatsioon, mille kohaselt on võimalik puurkaevu tarbijatel liituda ühisveevärgiga (ettepanekud liituda on ka vallavalitsus korduvalt teinud). Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumispunktid on veettevõtja poolt välja ehitatud, liitumistasu puudub, krundisise torude ehitamiseks on omanikel võimalik taotleda riiklikku toetust Keskkonnainvesteeringute Keskuselt vastavast meetmest.

Rahandusministeerium juhib tähelepanu, et PlanS § 135 lõike 11 kohaselt peab kohalik omavalitsus andma detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta. Avalikul arutelul tutvustab detailplaneeringu koostamise korraldaja avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke

arvamusi ja oma seisukohti nende kohta, põhjendab detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastab muudele detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele (PlanS § 136 lg 4). Antud juhul ei selgu, et Saue Vallavalitsus oleks PlanS § 135 lõikes 11 ja § 136 lõikes 4 sätestatud järginud. Seega on kohalik omavalitsus rikkunud planeerimisseadusega kehtestatud menetlusnorme.

Kaalutlemine, kas viia läbi korrektne menetlus (kui suured on sellega kaasnevad aja- ja rahakulud) või loobuda menetlusnõuete järgimisest (kas ja kui suur on sellisel juhul haldusakti tühistamise risk), on lubamatu. Menetlus- ja vorminõudeid tuleb kindlasti järgida. Nende järgimine suurendab ühest küljest menetluse tulemuse õiguspärasuse tõenäosust ning teisalt väljendab ka lugupidamist menetlusosaliste suhtes, kes on menetlusse kaasatud ning kellega haldusakt n-ö eelnevalt läbi arutatakse. Haldusorgan ei tohi unustada, et materiaaõigust teeniva iseloomu kõrval on ausal ja õiglasel menetlusel ka iseseisev immateriaalne väärtus.

Menetlus- ja vormivigade rikkumisel võib põhimõtteliselt tulla kõne alla kolm erinevat tagajärge: 1) haldusakt on tühine; 2) haldusakt on kehtetuks tunnistatav või kohtu poolt tühistatav; 3) haldusakt jääb vaatamata rikkumisele kehtima. Menetlus- ja vorminõuete eesmärk on eelkõige tagada materiaaõiguse õige kohaldamine ehk sisuliselt õige haldusakti andmine. Juhul, kui küsimus otsustati sisuliselt õigesti, kuid esineb formaalseid puudusi, tekib küsimus, kas haldusakt tuleks ainuüksi selle pärast tunnistada kehtetuks.

Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus menetlusnõuete rikkumise järgses planeeringumenetluses teostanud toiminguid nõ vea parandamiseks – andes vastamata jäänud arvamuse osas suulisi selgitusi Rahandusministeeriumis 05.01.2021 toimunud ärakuulamisel, millel osalesid kõik neli detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal arvamusi esitanud isikut. Samuti on Saue Vallavalitsus andnud Rahandusministeeriumile kirjaliku vastuse, mida saab pidada antud küsimuses piisavaks. Sellega on kohalik omavalitsus teavitanud, et peab detailplaneeringu lahenduse kehtestamist tõenäoliseks ning soovib planeeringu koostamist jätkata vaatamata sellele, et on jätnud tegemata seaduses ettenähtud menetlustoimingu.

Vastavalt HMS § 58 ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist. Kui sisuliselt õige, kuid menetlus- või vormiveaga haldusakt tuleks igal juhul kehtetuks tunnistada, oleks see menetluse ökonoomia seisukohalt ebaõige, sest võib esineda juhtumeid, kus pärast kehtetuks tunnistamist tuleks sama sisuga haldusakt uuesti anda. Kuna haldusmenetlus tuleks uuel otsustamisel algusest peale läbi viia, siis tooks see kindlasti kaasa olulisi viivitusi, kuigi lõpptulemus sellest ei muutuks. Haldusorganite enda kulud (tööaeg ja rahalised kulud) menetluse uuel läbiviimisel suurenevad, kuid tulemus oleks sama.

Eeltoodust tulenevalt leiab Rahandusministeerium, et heakskiidu andmise menetluse peatamine selleks, et kohustada kohalikku omavalitsust lisaks suulistele selgitustele vastama arvamusi esitanud isikutele puurkaevu puudutavas arvamuses tagantjärele kirjalikult, ei ole HMS § 5 lõikest 2 tuleneva menetlusökonoomika seisukohast otstarbekas, kuivõrd detailplaneeringu koostamine on lõppjärgus ning ei ole tuvastatud muid olulisi menetlusvigu, mis takistaksid heakskiidu andmise üle otsustamist. Sellegipoolest ei välista Rahandusministeerium võimalust, et tulevikus võiks võrreldav puudus heakskiidu mitteandmisel määravaks saada, ning palub kohalikul omavalitsusel seadusest tulenevaid menetlusnõudeid hoolikamalt järgida.

Järelevalve teostaja kokkuvõte

Planeerimisseaduse § 9 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja arvamusi planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega on arvamusi esitanud isikud planeeringulahendusest teadlik olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab arvamuskirjade esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamusi esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukohad andnud. See tähendab, et arvamusi esitanud isikud on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine vastavalt PlanS §-le 4 on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. PlanS § 10 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljöösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja teistele õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnistuomanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate maakasutus- ja ehitustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest puudutatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on territooriumi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik kõikide planeeringulahendusest puudutatud isikute soovidega arvestada. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks arvamuste ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus arvamustele ja ettepanekutele.

Kokkuvõtvalt asub Rahandusministeerium seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole antud juhul rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS § 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutuste ja võrguvaldajatega.

Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et detailplaneeringus on sellise ehitusõiguse andmine piisavalt põhjendatud ning neid põhjendusi aktsepteerib ka Rahandusministeerium. Heakskiidu andja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks

menetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud pädevusele.

Lähtudes heakskiidu andja pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS § 138 lõike 3 ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, andis järelevalve teostaja heakskiidu Saue vallas Vanamõisa külas Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Samas juhtis tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga. Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuvaliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

V. Saue Vallavalitsuse seisukoht

Eeltoodut hinnates ja kaalutlusest lähtudes, asus Saue Vallavalitsus seisukohale, et detailplaneeringu menetlus on toimunud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Detailplaneeringu menetlusele on kaasatud avalikkus, st avalikkus on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

Saue vallavalitsuse seisukohalt ei ole vaiete esitajate poolt esitatud vastuväited detailplaneeringule põhjendatud, mis puudutavad Suurevälja põik tänava ühendamist detailplaneeringualaga. Suurevälja põik tänav on valla omandis olev avalikus kasutuses tänav, mille kasutamine on suunatud avalikkusele, st kõigile piirkonna elanikele (nii olemasolevatele kui ka tulevastele). Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri elukeskkonna muutumine. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega, tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga, samuti ei saa eeldada, et olemasolev tänav jääb alaliselt tupiktänavaks. Tegemist ei ole ainult Suurevälja põik tänavava elanikele kavandatud juurdepääsuteega. Tegemist on tiheasumiga ning Suurevälja põik tänav on ja jääb valla avalikuks teeks. Tänavavõrgu sulgemise või tupiktänavaks muutmiselega Saue Vallavalitsus ei saa nõustuda ning selleks peab olema väga mõjuv põhjendus. Planeerimine ongi kompromiss kokkuvõttes nii erinevate erahuvide kui avalike huvide kaalumisel. Antud küsimuses ei pea vald põhjendama, miks vald olemasolevat avalikku tänavavõrku kasutada tahab, vaid peaks pigem põhjendama juhul, kui vald seda ei sooviks. Vald soovib tagada nii olemasolevatele kui lisanduvatele elanikele juurdepääsu. Kohalikul omavalitsusel tuleb vaadata planeerimisel suuremalt ja terviklikult, st kogu piirkonda. Antud piirkond on tiheasustusala, kui tegemist oleks hajaasustusala, siis ei tuleks ka piirkonda uusi arendusi ja ei oleks vajadust Suurevälja põik tee avamist piirkonna liiklusele. Antud piirkond on juba eelmises (2005. a kehtestatud) Saue valla üldplaneeringus kavandatud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega tiheasustusala. Valla huvi on see, et tänavavõrgustik oleks terviklik ning juurdepääsupiiranguid oleks võimalikult vähe.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab lisaks naabusõigustele arvestama ka teiste seadustest tulenevate normidega, aga ka üldplaneeringu, vaadeldava piirkonna tervikmiljöoga ja planeeringuala kontaktvõõndisse jäävate hoonetega ning teedevõrgustikuga. See tähendab,

et kui planeering ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisaja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Arvestades eeltoodud ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (KMK Stúdio OÜ, töö nr 1815) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 138 lõiked 1 ja 3, § 139 lõiked 1, 3, 4 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ning Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute omanike vahel sõlmitud (30. aprillil 2018 nr 12-2/398/2018) halduslepingu detailplaneeringu koostamise osalise üleandmise kohta ja kokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, Lisakokkuleppe nr 1 (sõlmitud 08.10.2019 lepingu nr 12-2/398/2018 muutmiseks), Lisakokkuleppe nr 2 (sõlmitud 22.02.2021 Lisakokkuleppe nr 1 (lepingu nr 12-2/398/2018) muutmiseks), annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Liivakumäe ja Kärneri 2 kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kahe korteriga elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded. Lisaks näeb detailplaneering ette planeeritava sisetänavaga ühendamisega Suurevälja põik tänavaga, mis kulgeb 11185 Hüüru-Alliku-Saue teeni (Suurevälja tee), mis jääb väljapoole planeeringuala. Suurevälja põik tänavaga projekteerimine ja ehitamine toimub eraldiseisva menetlusena (KMK Stúdio OÜ, töö nr 1815).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministri ja riigi maakatastri pidajale.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud arvamus detailplaneeringu kehtestamisel ei arvestatud.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär