



SAUE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Haiba küla

30. november 2017 nr 102

Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331 kehtestatud Maidla küla Mäealuse kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Orava tee 3 kinnistu ja osaliselt tehnoorkude lahenduse osas

Maidla küla Orava tee 1, 3, 5, 6, 7, 8 ja Orava tee kinnistute omanik/arendaja (edaspidi nimetatud *arendaja*) esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331 kehtestatud Maidla küla Mäealuse kinnistu detailplaneeringu Orava tee 3 kinnistu ja osaliselt tehnoorkude lahenduse osas. Lisaks soovitakse esitatud taotluse alusel Orava tee 3 (katastritunnus 72704:003:0291, suurusega 9 300 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistu maasihtotstarbe muutmist elamumaaks 100% ning ehitusõigust ühe üksikelamu rajamiseks.

Detailplaneeringuga on Mäealuse kinnistu (suurusega 25,81 ha) jagatud kokku 10-ks elamu,- transpordi,- ja tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, millest üks elamumaa sihtotstarbega krunt moodustati olemasoleva üksikelamu juurde ning seitse uut elamukrunti (suurusetega 1,3-2,2 ha) üksikelamute rajamiseks. Orava tee 3 kinnistu maasihtotstarve on muudetud tootmismaa (suurusega 9 300 m²), mis on kavandatud puurkaevu-pumpla rajamiseks. Tootmismaa kinnistu suuruse määramisel on arvestatud planeeritava puurkaevu 50 m sanitaarkaitseala ulatusega. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud uue juurdepääsutee rajamisega 11244 Kiisa-Maidla teelt ning on moodustatud transpordimaa krunt, mille väljaehitamise kohustus asub Mäealuse planeeringu arendajal, kellega on Saue vald sõlminud kokkuleppe detailplaneeringuga määratud teede ning tehnoorkude ja -rajatiste väljaehitamise ning kasutamise osas. Üks kinnistu on jäetud jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei ole detailplaneeringu alusel määratud. Orava tee 1 – Orava tee 8 kinnistute kanalisatsioon on lahendatud reoveemahutite baasil ja veevarustus ühise puurkaevu baasil.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud hajaasustusalal. Tegemist ei ole prioriteetse elamuarenduspiirkonnaga. Mäealuse planeeringuala asub eemal kompaktsetest elamualladest ning piirkonnas puudub täielikult elamuarenduse tarbeks vajalik sotsiaalne ja tehniline taristu. Samuti ei jää planeeringuala Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (2016-2027) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse.

Arendaja soovib eelnimetatud detailplaneeringuga ette nähtud seitsme elamukrundi ühiseks veevarustuseks ette nähtud puurkaev-pumpla ning veetorustike ehitusõiguse tühistamist, kuna nende rajatiste väljaehitamine on osutunud majanduslikult

ebamõistlikuks. Veevarustus soovitakse lahendada ehitusprojektiga iga elamukrundi piires lokaalselt puurkaevudega. Planeeringuga on ette nähtud kanalisatsioon lahendada reoveemahutite baasil. Arendaja soovib võimalust reoveelahendust ka krundipõhiste biopuhastite baasil, põhjendades seda reovee väljaveo hindade märgatava tõusuga, mis on seotud ka puhastuskoha kaugusega planeeringualast. Kinnistud on ca 1-2 ha suurused ja sellega oleks tõenäoliselt võimalik tagada riikliku määruse nõuded lokaalsete puurkaevude sanitaaraladele ja biopuhastite kujadele.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud juurdepääsutee serva planeeritavatest tuletõrjevee mahutitest (56 m³) ning tuletõrjevee põhimõttelist lahendust ei muudeta. Arendaja kindlustab tuletõrje veemahutite täitmise lähima puurkaevu baasil, mille arendaja ehitab välja enne elamutele ehituslubade väljastamist ning seab Saue valla kasuks vajaliku tasuta veeservituudi.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt peab ehitusõiguse saamiseks üksikelamu rajamiseks hajaasustusega alal olema kinnistu suurus vähemalt 1,0 ha. Mäealuse kinnistu detailplaneeringus on planeeritud elamukruntide suurused alates 1,0 ha, mille suurused on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Esitatud taotluse aluselt soovitakse detailplaneeringuga kavandatud puurkaev-pumpla juurde moodustatud tootmismaa krundi maasihtotstarve muuta elumumaaks ning ehitusõigust ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Orava tee 3 kinnistu suurus on 9 300 m². Orava tee 3 kinnistu pindala on võimalik suurendada naaberkinnistu Orava tee 5 (katastritunnus 72704:003:0289) pindala arvelt, mille suurus on 2,24 ha ning mis tagaks nõuetekohase 1,0 ha suuruse krundi. Maa-alale on tagatud juurdepääs ning hoonestamine ei tekita sisulist vastuolu üldplaneeringu sätestatud hajaasustuse üldpõhimõtetega.

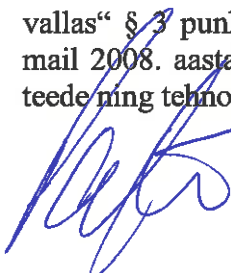
Mäealuse kinnistu detailplaneering, mis kehtestati ligi üheksa aastat tagasi, on tänase päeva seisuga jätkuvalt realiseerimata, st planeeringualale ei ole väljastatud ehituslube ega kasutuslube juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja rajatiste ning elamute ehitamiseks.

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 osaliselt loobuda.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteeimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üheksa aastat, mille jooksul ei ole planeeringut ellu viidud ning seetõttu ei saa nimetatud detailplaneering olla käsitletav lähiaastate ehitustegevuse alusena planeerimisseaduse § 124 lõike 2 mõistes. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata avalikku huvi. Planeeringu koostamine eeldab, et seda on võimalik ka ellu viia.

Otsus võetakse vastu 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 alusel ning arvestades Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 21. mail 2008. aastal sõlmitud kokkulepet nr 16-8/117/2008 detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kaasnemate kohustuste kohta.



1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331 kehtestatud Maidla küla Mäealuse kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ TS-Harkelt töö nr 87/2006) Orava tee 3 (katastritunnus 72704:003:0291, tootmismaa 100%) kinnistu osas, millega kaasneb kinnistule kavandatud ehitusõiguse kehtetuks tunnistamine ühise puurkaev-pumpla ja veetorustiku rajamiseks.
2. Lubada Maidla küla Orava tee 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 ja uue moodustatava Orava tee 3 elamukruntide veevarustus lahendada lokaalselt ehitusprojektidega ning lubada täiendavalt kanalisatsioon võimalusel lahendada biopuhastite baasil. Tuletõrjeveemahuti täitmiseks vajaliku vee tarnimiseks kavandada tasuta veeservituut Saue valla kasuks.
3. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Maidla külas Orava tee 3 kinnistul järgmistel tingimustel:
 - 3.1 uue moodustatava elumumaa krundi suurus on vähemalt 1,0 ha;
 - 3.2 eelnevalt on Mäealuse detailplaneeringu arendaja ja Saue valla vahel sõlmitud kokkuleppe nr 16-8/117/2008 lisakokkulepe, mille kohaselt rajab Mäealuse planeeringu arendaja planeeringualale kahekordselt kuumpinnatud freesasfaltkattega juurdepääsutee (põhijoonisel pos nr 9) ning võõrandab peale tee väljaehitamist ja kasutusloa saamist transpordimaa katastriüksuse tasuta Saue vallale; arendaja rajab planeeringualale nõuetekohased tuletõrjeveemahutid.
4. Saue Vallavalitsuse 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.
3. Otsuse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul otsuse teatavakstegemisest Saue Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Harry Pajundi
vallavolikogu esimees