

KORRALDUS

Laagri

17. november 2015 nr 886

Laagri alevik Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Laagri alevikus Pajude pst 5 (katastritunnus 72701:005:2670, suurusega 3 223 m², sihtotstarve elamumaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 17. juuni 2014. aasta korraldusega nr 489. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused kinnistul paiknevale 2-korruselise korterelamu laiendamiseks (pealeehitamiseks) ja rekonstrueerimiseks ning ühe abihoone rajamiseks.

Pajude pst 5 kinnistul asub 17 korteriga, 1971. aastal rajatud 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, ehitisaluse pinnaga kokku 460 m², kõrgusega maapinnast 8,1 m. Detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale korterelamule kuni ühe täiskorruse pealeehitamist ning korterelamu rekonstrueerimist, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 12,0 m, katusekaldega 0-15°. Kortereelamu laiendamist (pealeehitamist) planeeritakse kuni 5 uue korteri tarbeks. Maksimaalne täiskorruste arv on ette nähtud kuni 3 korrust. Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, parkimise, juurdepääsude ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeringuga määratakse lisaks ehitusõigus ühe kuni 1-korruselise abihoone rajamiseks. Planeeritav maa-ala asub Laagri keskses ning põhja -ja idapoolt piirneb kinnistu Tallinna linna halduspiiriga (Nõmme linnaosa). Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad 2-3 korruselised korterelamud. Planeeritava kinnistu piire ega sihtotstarvet ei muudeta. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusallas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud korterelamumaa.

Kinnistule planeeritakse kokku 30 parkimiskohta. Enne hoonete kasutusloa taotlemist peab olema rajatud iga korteri tarbeks vähemalt üks parkimiskoht ning vähemalt 5 külalisparkimiskohta (kokku 27 parkimiskohta). Ülejäänud parkimiskohad rajatakse vastavalt vajadusele. Lisaks tuleb korrastatada kinnistu piires juurdepääsuteed ning kõnniteed. Planeeritavad parkimiskohad tuleb rajada kõvakattega, soovitatavalt kivisillutis või murukivi. Parkimiskohad ületavad parkimisnormatiivides ET-1 0315-0218: Linnatänavad ette antud nõudeid (0,7 kohta olemasolevale korterile ja 0,9 kohta planeeritud korterile äärelinnas). Detailplaneeringuga on jäetud võimalus rajada Pajude pst 5 kinnistule lisajuurdepääs kinnistu ida-kirdesuunal Pajude puiesteelt. Piirdeaedu kinnistule ei planeerita. Kortereelamu laiendamisel ja renoveerimisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

Planeerimismenetluse käigus on läbi viidud insolatsioonianalüüs, et selgitada rajatava pealeehituse mõju lähimatele elamutele. Esitatud insolatsiooni arvutus näitab, et on täidetud vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999. aasta määrusega nr 38 "Eluruumidele

esitatavate nõuete kinnitamine“ ja Eesti Standardiga EVS 894:2008 (kinnitatud Eesti Standardikeskuse 10. detsembri 2008. aasta käskkirjaga nr 247) “Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“ kehtestatud nõuded.

Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 2. juuni 2015. aasta korraldusega nr 460, mis toimus ajavahemikus 12. juunist 2015 kuni 26. juunini 2015. aastal. Avaliku väljapaneku kestel (26. juunil 2015) esitasid planeeringule omapoolsed kirjalikud ettepanekud ja vastuväited naaberkinnisasja Pajude pst 5a kortermaja elanikud. „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1 ja detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud (kuni 30. juuni 2015) „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 20 lõike 1 kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittenoostuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Esitatud vastuväidetele vastas Saue Vallavalitsus 29. juunil 2015 kirjaga nr 7-1/2233-11 ning korraldas 29. juulil 2015. aastal Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud seisukohtade ja ettepanekute arutamiseks avaliku arutelu. Detailplaneeringu avalikust arutelust võtsid osa vastuväidete ja ettepanekute esitajad (Pajude pst 5a korteriühistu liikmed) ja detailplaneeringu tellija (Pajude pst 5 korteriühistu liikmed). Avaliku arutelul Saue Vallavalitsus ning Pajude pst 5a korterelamu elanikud ettepanekute ja seisukohtade arvestamise osas kokkuleppele ei jõudnud.

Saue Vallavalitsus esitas 27. augustil 2015. aastal kirjaga nr 7-1/2233-13 maavanemale järelevalve teostamiseks ja avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete lahendamiseks Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, kuna avalikul väljapanekul jäid esitatud Pajude pst 5a kortermaja elanikud poolt esitatud vastuväited üles. Saue Vallavalitsus tõi oma kirjas välja, et ei pea Pajude pst 5a elanike poolt esitatud vastuväiteid ja ettepanekuid asjakohaseks ega põhjendatuks ning on seisukohal, et olemasoleva korterelamule juurdeehituse lubamine ja rekonstrueerimine on põhjendatud. Pajude pst 5 kinnistu detailplaneeringut on menetletud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale planeerimisregulatsioonile.

Järgnevalt on toodud Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohta esitatud ettepanekud ja vastuväited, Saue Vallavalitsuse poolt antud seisukohad ning järelevalve teostaja seisukoht Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele:

Pajude pst 5a majaelanikud väidavad oma kirjas (26. juuni 2015), et Pajude pst 5a esimese korruse korterites väheneb päikesevalgus ning sellest tulenevalt suureneb ka kütmise vajadus.

Saue Vallavalitsus vastas kirjalikult (29. juunil 2015), et planeerimismenetluse käigus on läbi viidud insolatsioonianalüüs, et selgitada rajatava pealeehituse mõju lähimatele elamutele. Esitatud insolatsiooni arvutus näitab, et on täidetud vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999. aasta määrusega nr 38 “Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine“ ja Eesti Standardiga EVS 894:2008 (kinnitatud Eesti Standardikeskuse 10. detsembri 2008. aasta käskkirjaga nr 247) “Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“ kehtestatud nõuded. Analüüsist tuleneb, et Pajude pst 5 korterelamule täiendava korruse juurdeehitamine mõjutab osaliselt Pajude pst 5a, 1 korruse teises, kolmandas ja neljandas korteris insolatsioonitingimusi. Samas tõdetakse, et kuna kõik Pajude pst 5a korterelamu korterid omavad aknaid kahes fassaadis siis on varjutav mõjutus ebaoluline. Kokkuvõttes halvendab Pajude pst 5 korterelamule täiendava korruse rajamine naaberhoone Pajude pst 5a kõiki kortereid keskmiselt 50 minuti võrra hoone idafassaadis. Samas on varuga tagatud normatiivne minimaalne otsene päikesevalgus. Kõik Pajude pst 5a korterid omavad aknad ka läänefassaadis, mis ligikaudu kahekordistab otsese päikesevalguse hulka igas korteris.

Saue Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist käis Pajude pst 5 kinnistul tutvumas olemasoleva kõrghaljastuse seisukorraga ning andis oma hinnangu ja nõusoleku kinnistul paikneva kõrghaljastuse hooldus- ja sanitaarraideks, mis peaks parandama ka Pajude pst 5a kinnistul paikneva korterelamu valgustingimusi.

Pajude pst 5a kortermaja elanikud viitavad oma kirjas, et planeeringu lahenduses on näidatud perspektiivne juurdepääs Pajude puiesteelt Pajude pst 5 kinnistule. Uus perspektiivne juurdepääsutee muutuks läbisõiduks Pajude pst ja Sae tänava vahel. Senine turvaline õueala muutuks avariikohaks ning Pajude pst 5a kinnistu võib siis oma krundi ümbritseda piirdeaiaga.

Saue Vallavalitsus vastas oma kirjas, et Pajude pst 5 kinnistule nähakse ette perspektiivse lahendusena teine juurdepääsutee planeeritava ala ida-kirdesuunal Pajude puiesteelt. Planeeringuga on ära määratud perspektiivse tee põhimõtteline kulgemine. Perspektiivne juurdepääs on mõeldud ainult Pajude pst 5 kinnistu teenindamiseks ning ei planeerita ühendusteena Sae tänavaga. Pajude pst 5 korteriühistul on võimalik kinnistule pealemahasõidu juurde rajada nt tõkkepuu.

Pajude pst 5a kortermaja elanikud tõid oma kirjas välja, et drenaaži äravool Pajude pst 5a kinnistul puudub ning veerikkal ajal tuleb Pajude pst 5a elanikel sademevesi ära pumbata.

Saue Vallavalitsus vastas, et Pajude pst 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused kinnistul paiknevale 2-korruselise korterelamu laiendamiseks (pealeehitamiseks) ja rekonstrueerimiseks ning ühe abihoone rajamiseks. Pajude pst 5 kinnistu detailplaneeringuga ei lahendata naaberkinnistul Pajude pst 5a sademevee lahendust. Detailplaneeringu seletuskirjas on sätestatud järgmist: Sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil. Planeeritav maa-ala on suhteliselt tasane ühtlase langusega läänest itta. Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna vertikaali olulist muutmist. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub parkimiskohtade projekteerimise käigus. Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele. Planeeritud parkimiskohtade vertikaallahenduse koostamisel tuleb arvestada olemasoleva maapinna reljeefiga sh naaberkinnistu kõrgusarvudega, olevate mahasõitudega. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada ümbritseva maapinna loodusliku kaldega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Kuna planeeritav krunt on langusega Pajude pst ääres kulgeva kraavi poole siis drenaaživett on võimalik kraavi suunata.

Järelevalve teostaja märgib oma kirjas (30. oktoober 2015), et detailplaneering on kinnisasja tulevase ehitusõiguse aluseks olev dokument, mille eesmärgiks on senise ehitusõiguse muutmine. Sellest tulenevalt ei pea kohalik omavalitsus lähtuma olemasolevatest hoonestuse näitajatest. Järelevalve teostaja rõhutab oma kirjas, et „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduse alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla arengu iseärasusi. Detailplaneeringu sisulise lahendamise ja ehitusmahtude ulatuse ning otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuse, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastusolus kehtivate seaduste ja teiste õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Planeeringumaterjalide vahele on lisatud kontaktvõõndi skeem (joonis DP 1), kus näha ka ümbritsevate hoonete paiknemine detailplaneeringu lähiümbruses, sh Sae tänava, Männimetsa

tee ja Pajude pst vahelises kvartalis. Skeemile lisatud fotodest on näha, et mitmed Pajude pst 5 kinnistu lähiümbrusse jäävad hooned on kõrgemad kui kaks korrust. Näiteks Pajude pst 1 ja 3 hooned on 3-korruselised ning Pajude pst 7 ja 9 hooned on 5-korruselised. Seega ei eristu Pajude pst 5 korterelamu (millele on lubatud kolmanda korruse pealeehitus) korruselisuse poolest ebaproportsionaalselt kvartalis asuvatest mitmetest teistest hoonetest. Sae tänava, Männimetsa tee ja Pajude pst vahelises kvartalis ei asu ühesuguse kõrgusega hooned, vaid erineva kõrgusega ning ka erineva arhitektuuriga hooned. Tegemist ei ole alaga, mis oleks kehtivas Saue valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslikuks alaks. Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt jääb detailplaneeringu ala tiheasustusega alale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud korterelamumaa. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3 kohaselt on korterelamu kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.1 „Maa-alade üldised kasutamistingimused“ kohaselt tuleb säästlikkuse põhimõtet arvestades võimalusel olemasolevate ehitiste (sh hooned, teed) rekonstrueerimist eelistada uute objektide kavandamisele. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.5 „Arhitektuursed nõuded“ kohaselt ei tohi elamute ja aiamajade naabrusesse ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooned.

Järelevalve teostaja leiab, et Pajude pst 5 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on kinni peetud üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbest ning üldplaneeringus sätestatud Pajude pst 5 pealeehituse juures kohaldamisele kuuluvatest kohustuslikest ehitusreeglitest. Mis puudutab vastuväiteid esitanud isiku poolt viidatud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.4 „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusalal“ sätestatud uute korterelamukruntide koormusindeksisse (krundipinna suhe korterite arvu), siis sellest tuleb lähtuda uute korterelamukruntide moodustamisel. Peatükis 4.4 ei ole öeldud, et see nõue laieneks ka olemasolevate korterelamute pealeehitusele. See ei tähenda, et kohalik omavalitsus ei võiks sellest nõudest lähtuda, kuid selle kohaldamine on kohaliku omavalitsuse otsustada. Ja antud juhul ei ole kohalik omavalitsus pidanud seda vajalikuks.

Vastuväiteid esitanud isiku ettepanekut viia kolmanda korruse rajamisel maja peasissekäik maja idapoolsele, võttes aktiivsesse kasutusse vaba ala Pajude pst 5 hoone ja kraavi vahel ei pidanud vastuvõetavaks Harju Maavalitsuses 29. septembril 2015 toimunud nõupidamisel Pajude pst 5 KÜ esindaja Ardi Allikmaa, leides et sellega kaasneksid liigsed kulud nende maja elanikele. Seda ettepanekut ei toetanud Harju Maavalitsuses osalenud arutelul ka valla esindaja. Planeeringulahendusest nähtuvalt on Pajude pst 5 korterelamule ühe korruse pealeehitamisel soovitud ära kasutada olemasoleva hoone senised üldkasutatavad pinnad, sh praegused trepikojad ning juurdepääsude kapitaalset ümberehitamist ei kavandata. Järelevalve teostaja märgib, et olemasolevatele korterelamutele korruse pealeehitamisel reeglina kasutatakse ära ikkagi hoone olemasolevad trepikojad. 5 uue korteriga suureneb elanike arv ja sellega seoses ka liiklusvood jms mõjud, kuid järelevalve teostaja ei leia, et need mõjud oleksid sedavõrd ulatuslikud ja tegemist oleks naabrusõigustest tulenevalt keelatud mõjutustega, et kohalik omavalitsus oleks kohustatud sellist nõuet Pajude pst 5 KÜ-le esitama. Planeeringumaterjalidesse lisatud omavalitsuses 29.06.2015 toimunud avaliku arutelu protokollis kohaselt märkis valla esindaja, et vald ei saa nõuda liiga kuluka lahenduse projekteerimist, kui seadus seda ette ei näe. Järelevalve teostaja märgib siinkohal ka seda, et 5 uue korteriga ei kaasne oluline keskkonnamõju „Keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse“ § 6 tähenduses. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on tehtud Saue valla üldplaneeringule, mis määras detailplaneeringu ala maakasutuse juhtotstarbeks korterelamumaa.

Detailplaneeringule on koostatud ka insolatsiooniarvutused, millest nähtuvalt on tagatud Pajude pst 5a korteritele normatiivne isolatsioon ka Pajude pst 5 korterelamule korruse pealeehitamisel. Järelevalve teostaja viitab siinjuures Riigikohtu Halduskolleegiumi 13. juuni

2003. aasta otsusele nr 3-3-1-42-03, millest tuleneb, et tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike 5(7) õigused ja huvid. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud. Naabrid peavad taluma hoonete rajamist, mis on lubatud üldplaneeringuga ja on muidu õiguspärased. Ehitusloa andmisel ei saa olla takistuseks igasugune naabri vara väärtuse vähendamine uue ehituse tõttu. Tiheasustusega alal elav isik ei saa põhjendatult loota ega eeldada, et naaberkinnistu jääb hoonestamata ning et tema vaadet aknast ei piirata. Seega kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega, tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga ja väiksema insolatsiooniga.

„Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1 ja detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud „Planeerimisseaduse“ § 23 lõike 3 punkti 5 kohaselt on järelevalvet teostava maavanema pädevuses planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud. Vastavalt PlanS § 23 lõike 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjonis 29. septembril 2015. aastal detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja Saue Vallavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Harju Maavalitsuses toimunud arutelu käigus Saue Vallavalitsus ja vastuväited esitanud isikud kokkuleppele ei jõudnud, küll aga lepiti kokku, et Pajude pst 5 ja Pajude pst 5a korteriühistute esindajad saavad omavahel veelkord kokku ja arutavad, milliste vastuväidete punktide osas on võimalik detailplaneeringu seletuskirja ja vajadusel põhijoonist täiendada.

Saue Vallavalitsus edastas Harju Maavalitsusele 9. oktoobril 2015. aastal Pajude pst 5 ja Pajude pst 5a korteriühistute esindajate poolt digitaalselt allkirjastatud e-kirja, mille kohaselt lepiti kokku, et detailplaneeringusse lisatakse Pajude pst 5a elanike poolt avalikustamise käigus esitatud järgmised ettepanekud:

- Rajada perspektiivne juurdepääsutee Pajude puiesteelt Pajude pst 5 krundile tupikteena, ilma läbisõidu võimaluseta Sae tänavale.
- Pajude pst 5 KÜ tagab juurdepääsu oma külalisparkimiskohtadele ka Pajude pst 5a külalistele.
- Ette näha lagunenuid juurdepääsuteede ja kõnniteede korrastamine Pajude pst 5 krundil.
- Jäätmekäitluses arvestada võimalike konteinerite arvu lisandumisega.
- Haljastuse kujundamisel korrigeerivad osapooled oma kinnistutel ülekasvanud puid.
- Pajude pst 5a võib juhtida oma drenaaživee üle Pajude pst 5 krundi selle põhjapiiril asuvasse olemasoleva drenaažitrassi drenaažikaevu.

Detailplaneeringu seletuskirja on eeltoodud ettepanekute osas täiendatud. Lahkarvamused jäid üles järgmistes küsimustes:

- Pajude pst 5 hoone kolmanda korruse pealehitamisest loobumine.
- Kolmanda korruse rajamisel viia maja peasissekäik maja idapoolle, võttes aktiivsesse kasutusse vaba ala Pajude pst 5 hoone ja kraavi vahel.

Pajude pst 5a elaniku Madis Metsuri poolt 8. oktoobril 2015 digitaalselt allkirjastatud kirja kohaselt jäid Pajude pst 5a korteriühistu vastuväited üles Pajude pst 5 hoonele kolmanda korruse pealeehitamise osas ning kolmanda korruse rajamisel peasissekäigu maja idapoolle viimise osas, võttes kasutusse vaba ala Pajude pst 5 hoone ja kraavi vahe.

Madis Metsur põhjendas avalikul väljapanekul esitatud (26. juuni 2015) kirjas Pajude pst 5a korteriühistu vastuseisu sellega, et Pajude pst 5a elanike heaolu halveneb sellisest arengust tingituna. Esimese korruse korterites väheneb päikesevalgus ning sellest tulenevalt suureneb

kütmise vajadus. Detailplaneering on koostatud peaesmärgiga saada ehitusluba lisakorruse ehitamiseks, ülejäänud teemadesse süvenemata. Arvesse pole võetud Pajude pst 5a korteriühistu soovi viia Pajude pst 5 hoone suurenev inimkoormus Pajude pst 5 ja 5a ühiselt õuealalt ja suunata Pajude pst 5 hoone teisele küljele, kus on oluliselt rohkem ruumi sellega toime tulemiseks. Loogiline oleks elamu laiendamise juures elamu sissepääsu rajamine Pajude pst poolsesse külge koos kraavi ja elamu vahelise ala kasutuselevõtuga õuealana. Nördima paneb ka asjaolu, et Pajude pst 5 arenduse eestvedajad ei ole kaalunud alternatiivi täiendava korruse juureehitusele. On olemas mitmed toetusmeetmed kortermajade renoveerimiseks (nt Kredex). Pajude pst 5a hoone on renoveeritud elanike oma vahenditega (kaasates ka laenuraha, mida siiani kasutatakse). Võimalike alternatiivide hulgas ka Pajude pst 5a korteriühistu täiendava korruse pealeehitamist, kuid sellest loobuti pidades muuhulgas silmas piirkonna miljöõ ja elukeskkonna väärtustamist.

Saue Vallavalitsus vastas Madis Metsuri väitele, et Pajude pst 5 kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus on Saue Vallavalitsusele esitatud Pajude pst 5 korteriühistu poolt, mille juurde oli lisatud Pajude pst 5 korteriühistu üldkoosoleku protokoll koos osavõtjate nimekirja ja allkirjadega. Samas ei ole üheski seadusandluses ära sätestatud, kuidas ja milliste vahenditega võib/ei või maaomanik oma kinnistul asuvat hoonet rekonstrueerida või/ja pealeehitada.

Madis Metsur märkis ka oma 29. septembri 2015. aasta kirjas, et neile on ebaselge, miks peab hoonestatud alal ignoreerima uute elumupiirkondade norme krundi koormusindeksi suuruse kohta (Saue valla üldplaneeringus 400-800) ja majade vahekauguse (uute ehitiste puhul vähemalt ehitise 3 kordne kõrgus) osas. Pajude pst 5 ja 5a elamute puhul on need normid juba praegu ületatud (seejuures Pajude pst 5 ja 5a hoonete vaheline kaugus on alla 20 meetri) ja tegemist ei ole linnaga. Detailplaneeringus puudub igasugune põhjendus, miks ei kehti nimetatud normid olemasoleva hoone ümberehitusele. Mitte kuidagi ei saa olla õigustust Pajude pst 5 elanike soovile suurendada oma heaolu (vähendada kulusid) kõrvalhoone Pajude pst 5a elanike heaolu otsese vähenemise arvelt. Sisuliselt soovivad Pajude pst 5 elanikud plaanitava arendusega raha kokku hoida, põhjustades sellega aga otsese rahalise kahju kõrvalhoone elanikele, seoses küttekulude püsiva tõusuga ning kinnisvara väärtuse langusega. Samuti soovis Madis Metsur, et vald kaaluks veelkord keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust.

Kuna osad vastuväited jäid üles, siis võttes aluseks „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1 ja detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud „Planeerimisseaduse“ § 23 lõike 3 punkti 4, peab järelevalve teostaja andma oma seisukoha nende vastuväidete kohta, mille osas kokkuleppele ei jõutud.

Järelevalve teostaja asus oma kirjas seiskohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isiku poolt seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud „Planeerimisseaduses“ sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1 ja detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud „Planeerimisseaduse“ § 23 lõikes 6 sätestatud maavanema järelevalve pädevusele.

Harju maavanem andis 30. oktoobril 2015 kirjaga nr 6-7/3243 detailplaneeringule heakskiidu ning edastas detailplaneeringu Saue Vallavalitsusele edasiseks menetlemiseks ning kehtestamise üle otsustamiseks.

Eeltoodud hinnates ja kaalutlusest lähtudes, asus Saue Vallavalitsus seisukohale, et Pajude pst 5 korterelamule juurdeehituse lubamine ja renoveerimine on põhjendatud ja Saue valla


üldplaneeringu kohane. Pajude pst 5 kinnistu asub Laagri keskuses tiheasustuslalal, mistõttu tuleb arvestada elukeskkonna muutumise võimalikkusega. Ka Riigikohtu Halduskolleegium on oma 13. juuni 2003. aasta otsuses nr 3-3-1-42-03 asunud seisukohale, et tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud. Naabrid peavad taluma hoonete rajamist, mis on lubatud üldplaneeringuga ja on ka muidu õiguspärased. Tiheasustusega alal elav isik ei saa põhjendatult loota ega eeldada, et naaberkinnistu jääb hoonestamata ning et tema vaadet aknast ei piirata. Seega kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega, tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga, väiksema insolatsiooniga.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Vahtra Grupp OÜ, töö nr DP 78-14) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks "Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse" § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud "Planeerimisseaduse" § 24 lõike 3 § 25 lõiked 4 ja 5, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

k o r r a l d u s e :

1. Kehtestada Laagri alevikus Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused olemasolevale korterelamule kuni ühe täiskorruse pealeehitamiseks ja korterelamu rekonstrueerimiseks ning ühe abihoone rajamiseks. Kortterelamu laiendamist võib planeerida (pealeehitamist) kuni 5 uue korteri rajamiseks. Hoone kõrguseks võib olla maapinnast katuseharjani kuni 12 m (koostaja Vahtra Grupp OÜ, töö nr 78-14).
2. Enne hoonete kasutuloa taotlemist peab olema rajatud iga korteri tarbeks vähemalt üks parkimiskoht ning vähemalt 5 külalisparkimiskohta (kokku 27 parkimiskohta) ning peab olema korrastatud kinnistu piires juurdepääsuteed ning kõnniteed.
3. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
4. Käesoleva korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada vaide Saue Vallavalitsusele "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.


Andres Laisk
vallavanem


Gedi Aver
vallasekretäri abi
vallasekretäri ülesannetes