



## Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue linn

24. september 2020 nr 40

### **Saue Vallavolikogu 30. juuni 2011. aasta otsusega nr 45 kehtestatud Alliku küla Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitusjärjekorra osas**

Alliku küla Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneering kehtestati Saue Vallavolikogu 30. juuni 2011. aasta otsusega nr 45. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on kinnistud jagatud kokku kuueks krundiks, millest kolm elamumaa krunti on kavandatud korterelamute püstitamiseks, üks tootmismaa krunt alajaama või pumpla rajamiseks, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt lasteaia püstitamiseks ning üks üldkasutatava maa krunt. Ühtki (st ka mitte ühiskondlike ehitiste ega üldkasutatava maa) krunti pole planeeringus ette nähtud anda Saue valla omandisse. Arendajapoolsete infrastruktuuri ehituskohustuste tagamiseks on detailplaneeringus ning selle juurde sõlmitud halduslepingus sätestatud ehitusjärjekord, st kõigepealt tuleb valmis ehitada planeeringuga kavandatud kaheühmaline eralasteaed, seejärel avalikud teed ning siis võib asuda ehitama korterelamuid. Planeeringus sätestatud eralasteaia hoone valmishitamise kohustuse kõrval selle avamiseks ning käigushoidmiseks valla kasuks seatud kohustused ja tagatised puuduvad, samuti pole reguleeritud teenuse korraldamise viisi ning sellega vallale kaasnevat kulu.

Detailplaneering kehtestati üheksa aastat tagasi osaliselt tol ajal kehtinud Saue valla üldplaneeringut muutvana ja lähtudes toonastest praktikatest. Käesoleval aastal on asunud planeeringut ellu viima (väljastatud on ehitusluba tee ehitamiseks), kuid hoonete püstitamiseks veel ehitus- ega kasutuslube pole väljastatud, seega pole seniajani valmis ehitatud ka detailplaneeringus ette nähtud eralasteaeda. Kuni planeeringuala omaniku vahetumiseni eelmisel aastal puudus vallavalitsusel igasugune kindlus, kas ning millal asutakse planeeringut ellu viima, millal võiks sellega seoses valmida kavandatud eralasteaed ning milistel tingimustel see pakuks teenust. Kuna detailplaneeringu elluviimine pole kohustus, vaid õigus, siis on Saue Vallavalitsus otsinud võimalusi, kuidas saavutada kontrolli lasteaia kui avaliku huviga objekti elluviimise üle ning pidanud selleks arendajaga läbirääkimisi. Läbirääkimiste tulemusel nõustus arendaja vallale tasuta üle andma mõlemad sotsiaalmaa kinnistud (st nii lasteaia ehitamiseks mõeldud kinnistu kui ka selle kõrval asuva üldkasutatava maa kinnistu) ning loobuma eralasteaia ehitamise õigusest/kohustusest. Lasteaiakohtade nõudlus on ajas väga volatiilne, st kiiresti muutuv. Valla omandis olev lasteaia ehitusõigusega kinnistu annab vallale võimaluse vajalikul hetkel kas ise ehitada lasteaed või lasta seda teha erasektoril näiteks hoonestusõiguse avaliku konkursi kaudu (viimasel juhul seades hoonestusõiguse tingimuseks ka lasteaia käigushoidmise kohustuse, mis praegu planeeringus puudub). Selliselt oleks muudatuse tulemusena oluliselt paremini tagatud antud planeeringuga kavandatud avaliku huvi realiseerimine valla poolt kontrollitaval viisil. Samuti on vallal kinnistute omanikuna, sarnaselt arendajaga, võimalik teha koostööd erasektoriga ja kaitsta paremini oma finantshuvisid. Planeeringus ehitusjärjekorra kaudu realiseeritud eesmärk tagada vajadusel piirkonnas lasteaia/hoiu teenuse olemasolu ei ole seetõttu antud punkti

kehtetuks tunnistamise korral kahjustatud. Avaliku huvi seisukohalt on oluline ka üldkasutatava maa kinnistu tasuta saamine valla omandisse, kuna vastasel korral oleks tulevikus vald olnud sunnitud selle kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse kohaselt õiglase hüvitise eest (st turuhinnaga) arendajalt välja ostma.

Arendaja on läbirääkimistel omalt poolt soovinud tee ehitamise tagamiseks lisaks ehitusjärjekorrale kasutada ka finantstagatiste võimalust (deposiit või pangagarantii), mis on praegusel ajal planeeringutes infrastruktuuri ehitamise tagamiseks tavapärane valla poolt rakendatud praktika ning seetõttu on tegemist pigem vormilise täiendusega. Ehitusjärjekorra asendamine finantstagatisega ei kahjusta ühelgi viisil tagatise selle kohustuse elluviimiseks arendaja poolt, pigem vastupidi, tagatise esitamise hetkest on vallal olemas garantii tee ehitamise lõpuni viimiseks, samas kui arendajapoolne tee ehitamine ilma finantstagatiseta võib jääda turuolukorra muutumisel pooleli. Antud tee rajamine on valla arengu seisukohalt aga oluline avalik ja strateegiline huvi (kajastudes juba aastast 2005 ka valla üldplaneeringus), mis tagab piirkonnas kasvavate liikluskoormuste korral selle hajumise erinevatele kogujateedele. Samuti on antud tee vältimatult vajalik, arvestades Maanteeameti perspektiivset plaani (vastavalt nende tellimusel 2020 a. kevadel valminud eskiisprojektile) rekonstrueerida Instituudi tee selliselt, et suletakse üksikud eraldiseisvad mahasõidud külgnevatesse elurajoonidesse. Sellises olukorras kujuneb rajatavast teelõigust ainus väljapääs magistraalteele Väriheina teelt.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitusjärjekorra osas on seega avaliku huvi seisukohalt positiivne, kuna see:

1. annab Saue vallale sotsiaalmaa kinnistute valla omandisse saamise kaudu võimaluse ja kontrolli vajaduse tekkimisel detailplaneeringuga ettenähtud lasteaiade valmishitamiseks ja selle jätkusuutlikuks opereerimiseks;
2. säästab maksumaksja raha üldkasutatava maa kinnistu tasuta omandamise tõttu;
3. lisab finantstagatiste võimalused tee väljaehitamise tagamiseks.

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. Planeeringu koostamise korraldajaks on Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 1 kohaselt Saue Vallavalitsus. Sama määrusega (§ 5 punkt 6) on volikogu delegeerinud valla ametiasutusele (mida juhib/esindab vallavanem) arendajatega majanduslike läbirääkimiste pidamise ning vastavate kokkulepete sõlmimise. Sellest tulenevalt on vallavalitsus arendajaga peetud läbirääkimiste tulemusel sõlminud asjakohased lisakokkulepped. Tänapäevaks on arendaja omapoolsed kohustused täitnud (sotsiaalmaa kinnistud on vallale tasuta üle antud) ning väljendanud soovi minna edasi hoonete ehituslubade menetluse etappi, mistõttu ongi vallavalitsus esitanud volikogule käesoleva eelnõu. **Otsusega ei muudeta detailplaneeringus sätestatud ehitusõigust ega maakasutustingimusi, vaid reguleeritakse ainult planeeringu elluviimise majanduslikke küsimusi.**

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohane kooskõlastamise ja arvamuse andmise periood toimus ajavahemikul 18. august kuni 18. september 2020, mille kohta edastati kooskõlastuskirjad vastavatele asutustele ning teavitused puudutatud isikutele, samuti avaldati teated ametlikes teadaannetes, vallalehes Saue Valdur ja Eesti Päevalehes ning valla kodulehel. Laekunud kooskõlastused ja arvamused on tabeli vormis lisatud eelnõu materjalide juurde.

Kooskõlastusringil laekus kaks kooskõlastust vastavatelt asutustelt:

1. Maa-amet ei andnud eelnõule seisukohta, kuid juhtis tähelepanu, et planeeringualas asuvad geodeetilised märgid ning esitas palve, et kui planeeritud ehitustegevuse

elluviimiseks koostatakse ehitusprojekt(id), mille alale jäävad geodeetilised märgid, siis paluvad edastada vastav projekt Maa-ametile seisukoha andmiseks.

2. Rahandusministeerium soovitas tuua eelnõus välja täpsed seletuskirja peatükid, lõigud või laused, mis jäetakse kehtetuks tunnistamisel seletuskirja tekstist välja. See tagab otsuse parema loetavuse ja õigusselguse. Soovitusega on arvestatud ning eelnõud vastavalt täpsustatud (ära nimetatud seletuskirja punkt ning joonis, mis jäetakse planeeringust välja).

Laekunud tagasisides esitatud arvamustes oli neli laiemas plaanis eristatavat seisukohta:

1. Planeering tuleb kehtetuks tunnistada terves ulatuses.
2. Tegemist on planeeringu olemusliku muutmisega.
3. Tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Jätta eelnõu volikogu antud istungi päevakorrast välja, et saada ühesed ja arusaadavad vastused mõnele küsimusele.

Esitatud arvamuste kaalutlemise tulemusena asub vallavolikogu seisukohale, et arvamused ei ole põhjendatud ega konkreetse eelnõusse puutuvad või asjakohased:

1. Eelnõu ei käsitle planeeringu terves ulatuses kehtetuks tunnistamist ning selleks puudub juriidiline alus.
2. Tegemist ei ole planeeringu olemusliku muutmisega, kuivõrd otsusega ei muudeta detailplaneeringus sätestatud ehitusõigust ega ka maakasutustingimusi (planeerimisseaduses on määratud detailplaneeringu eesmärgiks olla aluseks ehitusõigusele).
3. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitusjärjekorra osas ei puuduta keskkonnamõju strateegilist hindamist ega mõjuta seda sisuliselt. Samuti on konkreetse detailplaneeringu menetlus lõpuni viidud ja detailplaneering on kehtestatud ning osalise kehtetuks tunnistamise menetluses ei näe seadus ette keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Eelnõu edasilükkamine pole põhjendatud, kuna arvamuses esitatud küsimustele on vastused olemas (sh üks küsimus on ebakorrektselt püstitatud ilmselt planeeringu dokumentide valesti mõistmise tõttu).

Lisaks seaduses ettenähtud kooskõlastus-arvamusringile toimus eelnõu selgitamiseks ja arvamuste ärakuulamiseks täiendavalt 21.09.2020 avalik koosolek, mille toimumise kohta avaldati teavitused vallalehes Saue Valdur ja Eesti Päevalehes, samuti valla kodulehel. Koosoleku protokoll on samuti lisatud eelnõu materjalidele.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1 ning arvestades Saue Vallavalitsuse, AS Kovek ning GreySides OÜ vahel 06.04.2011 sõlmitud kokkuleppega nr 16-8/102/2011 Detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ning kasutamise osas, Saue Vallavalitsuse, AS Kovek ning Pilliroo Investeeringud OÜ vahel 24.08.2011 sõlmitud kokkuleppega nr 16-8/247/2011 Detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ning kasutamise osas, Saue Vallavalitsuse ja Pilliroo Investeeringud OÜ vahel juulis 2018 sõlmitud Lisakokkuleppega nr 1 ning Saue Vallavalitsuse ja PLR28 OÜ vahel veebruaris 2020 sõlmitud Lisakokkuleppega nr 2, Saue Vallavolikogu

#### **otsustab:**

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavolikogu 30. juuni 2011. aasta otsusega nr 45 kehtestatud Alliku küla Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneering (koostaja K-Projekt AS, töö nr 06091). Konkreetset jätta seletuskirja tekstist välja punkt 4.2.1 Planeeringu

- elluviimise ehitusjärjekord ning jooniste hulgast välja Joonis 3-1 Detailplaneeringu ehitusjärkude skeem.
2. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustus jääb detailplaneeringust huvitatud isiku kanda vastavalt planeerimisseaduse § 131 lõikele 2 sõlmitud halduslepingule (06.04.2011 sõlmitud kokkulepe nr 16-8/102/2011, 24.08.2011 sõlmitud kokkulepe nr 16-8/247/2011 ja selle lisakokkulepped nr 1 ja 2), kus on sätestatud ka Planeerimisseaduse § 131 lõike 5 kohased huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised ning rajatiste valmimise tähtaeg.
  3. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil 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 ministriile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
  4. 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.
  5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Harry Pajundi  
vallavolikogu esimees