



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Laagri alevik

26. juuni 2019 nr 41

Saue Vallavolikogu 22. detsembri 2005. aasta otsusega nr 128 kehtestatud Püha küla Tamme kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine veevarustuse lahenduse osas

Püha küla Kivi tee 8, 12, 14, 16, 18, 20, Kivi tee L1 ja L2 kinnistute omanik/arendaja (edaspidi nimetatud kui arendaja) esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada kehtetuks Saue Vallavolikogu 22. detsembri 2005. aasta otsusega nr 128 kehtestatud Püha küla Tamme kinnistu detailplaneeringu veevarustuse lahenduse osas.

Tamme kinnistu planeeringuala paikneb Püha külas, piirneb idapoolt Kivi teega ning jääb Tallinn-Paldiski maanteest ca 250 m kaugusele. Planeeringuala lähiumbrus on hoonestatud osaliselt üksikelamutega. Detailplaneeringuga on Tamme kinnistu (suurusega ca 3,6 ha) jagatud kokku 9-ks elamumaa, transpordimaa, tootmis- ja maatulundusmaa ning sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega krundiks, millest viis elamukrunti (Kivi tee 12, 14, 16, 18, 20, suurustega 3 290-3 970 m²) on kavandatud üksikelamute püstitamiseks. Kivi tee 8 kinnistu maasihtotstarve on muudetud tootmismaaaks 25% ja maatulundusmaaaks 75% (suurusega 9 300 m²), mis on kavandatud puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu tarbeks määratud kinnistu suuruse määramisel on arvestatud planeeritava puurkaevu 50 m sanitaarkaitseala ulatusega. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud uue juurdepääsutee rajamisega Kivi teelt (Kivi tee L2) ning on moodustatud transpordimaa krunt (Kivi tee L1), mille väljaehitamise kohustus asub Tamme planeeringu arendajal. Kehtestatud detailplaneeringu koostamisel arvestati planeeringualas piirnevaga Kivi teega ning on moodustatud Kivi teele (Kivi tee L2) transpordimaa krunt. Tegemist on avalikus kasutuses oleva teega, mis kulgeb Tallinn-Paldiski maanteest kuni Alliku külani. Teemaa krunt on täna arendaja omandis. Vald plaanib teele paigaldada kuumpinnatud mustkatttega tee. Kehtestatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.4 kohaselt on ette nähtud teemaade üle andmine valla omandisse. Üks kinnistu on jäetud jätkuvalt sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega krundiks, kuhu kehtiv detailplaneering näeb ette vabaaja veetmise, ühisürituste korraldamise või spordiplatsi kavandamist. Sotsiaalmaa krunt on võõrandatud (eraisikutele) ning ei ole täna arendaja omanduses. Vastavalt arendaja ja valla suulisele kokkuleppele, võõrandab arendaja Kivi tee 8, (kuhu on täna kavandatud puurkaev ja tuletõrjeveemahutid) kinnistu tasuta vallale ning kuhu vallal oleks võimalik tulevikus kavandada piirkonna elanikele nt külaplats.

Kivi tee 12, 14, 16, 18, 20 elamukruntide kanalisatsioon on lahendatud reoveemahutite baasil ja veevarustus ühise puurkaevu baasil. Samuti on kehtivas detailplaneeringus kavandatud tuletõrje veehoidla (Kivi tee 8) kinnistul planeeritavast tuletõrjevee mahutist (54 m³).

Arendaja soovib kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud viie elamukrundi ühiseks veevarustuseks ette nähtud puurkaevu ning veetorustike ehitusõiguse tühistamist (Kivi tee 8 kinnistul). Kivi tee 8 kinnistu asub eraldi kinnistul, planeeritavatest elamutest kaugemal, pika teealuse trassiga (ca 170 m) ning nende rajatiste väljaehitamine on osutunud majanduslikult

ebamõistlikuks. Arendaja teeb ettepanek kavandada uus puurkev ühele suuremale elamukinnistule (Kivi tee 20) puurkaevu sanitaarkaitseala ulatusega 10 m, koos servituudi seadmisega. Samuti kavandatakse nõuetekohased tuletõrjeveemahutid, mille asukohad täpsustatakse projekteerimistingimustega.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud hajaasustusalal ning tegemist ei ole prioriteetse elamuarenduspiirkonnaga. Samuti ei jää planeeringuala "Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029" kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse.

Tamme kinnistu detailplaneering, mis kehtestati ligi kolmteist 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 projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud kolmteist aastat, mille jooksul ei ole planeeringut ellu viidud ning seetõttu ei saa nimetatud detailplaneering olla käsitlevat 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.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1 ning arvestades Püha küla Tamme kinnistu detailplaneeringu arendaja taotlust, Saue vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavolikogu 22. detsembri 2005. aasta otsusega nr 128 kehtestatud Püha küla Tamme kinnistu detailplaneering (koostaja Harju Projekt OÜ, töö nr 16-05DP) Kivi tee 8 (katastritunnusega 72701:001:1408) kinnistu osas, millega kaasneb kinnistule kavandatud ehitusõiguse kehtetuks tunnistamine ühise puurkaevu ja veetorustike ning tuletõrjeveemahutite rajamiseks.
2. Lubada Kivi tee 20 (katastritunnusega 72701:001:1404) kinnistule rajada puurkaev sanitaarkaitseala ulatusega 10 m koos servituudi seadmisega.
3. Arendaja rajab nõuetekohased tuletõrjeveemahutid või tagab tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvatest registreeritud tuletõrjeveemahutitest või veevõtukohtadest. Arendaja kindlustab tuletõrjevee täitumise, mille ehitab välja enne elamutele ehituslubade väljastamist ning vajadusel seab valla kasuks vajaliku tasuta veeservituudi.

4. Saue Vallavalitsusel määrata Kivi tee 20 kinnistul puurkaevu rajamiseks projekteerimistingimused tingimustel:
 - 4.1 eelnevalt on Tamme kinnistu detailplaneeringu arendaja ja Saue valla vahel sõlmitud kirjalik kokkulepe, mille kohaselt rajab Tamme planeeringu arendaja enne elamutele ehituslubade väljastamist planeeringualale kavandatud juurdepääsuteele (Kivi tee L1, 72701:001:1403) kahekordselt kuumpinnatud kergkatte ning võõrandab peale tee väljaehitamist ja kasutusloa saamist transpordimaa kinnistu tasuta vallale;
 - 4.2 võõrandab tasuta vallale Kivi tee L2 (72701:001:1402) transpordimaa kinnistu, kuhu vald rajab kuumpinnatud mustkattega tee. Tee väljaehitamist finantseerib ja korraldab Saue vald.
 - 4.3 võõrandab tasuta Saue vallale Kivi tee 8 kinnistu.
5. 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 ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
6. 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.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Harry Pajundi
vallavolikogu esimees