



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue vald

28. jaanuar 2021 nr 2

Saue Vallavalitsuse 25. septembri 2007. aasta korraldusega nr 700 kehtestatud Koppelmaa küla Tee-Pundi ja Vana-Pundi kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse ning osaliselt ehitusõiguse osas

Saue Vallavalitsuse 25. septembri 2007. aasta korraldusega nr 700 kehtestati Koppelmaa külas Tee-Pundi ja Vana-Pundi kinnistute detailplaneering. Detailplaneering näeb ette kinnistute jagamist 16-ks krundiks, millest kaheksa ärimaa sihtotstarbega krunti (suurustega alates 5000 m² - 2,7 ha) on moodustatud ärihoonete püstitamiseks, kolm tootmismaa krunti ühise puurkaevu, biopuhasti ja alajaama tarbeks. Üks üldmaa krunt ning kaks kinnistut on jäetud jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ei ole planeeringu alusel ehitusõigust määratud. Üks transpordimaa sihtotstarbega krunt on kavandatud juurdepääsuks ühele ärimaa krundile ning planeeritavale biopuhastile. Ärimaa kruntidele on planeeringu alusel lubatud püstitada kuni 3 hoonet, kõrgusega kuni 11,0 m. Planeeringuala suuruseks 7,8 ha.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, Koppelmaa külas ning piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega ning põhja suunal Keila jõega. Saue valla üldplaneeringus on kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud maa-ala maakasutuseks ärimaa, mille maakasutus on kantud üldplaneeringusse kehtestatud detailplaneeringu alusel. Maa-alale maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Detailplaneering, mis kehtestati kolmteist aastat tagasi, on tänase päeva seisuga jätkuvalt realiseerimata, st planeeringualal ei ole väljastatud ärihoonete püstitamiseks ehituslube ega kasutuslube. Planeeringualale ei ole rajatud planeeringuga ette nähtud juurdepääsuteid. Ärimaa kruntide veevarustus on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud lahendada planeeringualal paiknevast (Sinika tee 1) kinnistule kavandatud puurkaevust, mis jääb kõige kaugematest ärimaa kruntidest ca 450 m kaugusele ning välja on ehitamata veetrassid. Planeeringualale ei ole rajatud ärimaa kruntide teenindamiseks ette nähtud biopuhastit, mille asukoht (Sinika tee 5 kinnistu) on planeeringuga kavandatud esimestest ärimaa kruntidest ca 500 m kaugusele. Samuti ei ole tagatud elektrivarustuse liitumispunkte. Saue valla ja arendajate vahel on sõlmitud kirjalik kokkuleppe, mille kohaselt on arendajate kohustus tagada planeeringualale kavandatud biopuhasti ja vee- ja kanalisatsioonitrasside ja juurdepääsuteede väljaehitamine. Planeeringu elluviimine on seisnud põhiliselt vee- ja kanalisatsioonitrasside ja juurdepääsuteede puudumise taga ning mida ei ole arendajad tänase päeva seisuga välja ehitanud.

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon. Samuti ei jää planeeringuala Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (2018-2029) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala

sisse. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega alal st pole tegemist prioriteetse arenduspiirkonnaga. Planeeringuala asub eemal kompaktsetest äri- ja tootmisaladest ning piirkonnas puudub täielikult arenduse tarbeks vajalik tehniline taristu.

Detailplaneering on võimalik ellu viia tingimusel, kui lubada kaheksal ärimaa krundil veevarustus lahendada lokaalsete puurkaevude baasil ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete biopuhastite või kogumismahutite baasil. Tuletõrje veevarustus tuleb ärimaa omanikel lahendada, kas oma kinnistutele nõuetekohaste tuletõrjevee mahutite baasil, tagavad tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvast kuivhüdrandiga tiigist või ehitavad välja oma kuludega ühise tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga. Täpne tulekustutusvee mahutite lahendus tuleb anda hoonete ehitusprojektis. Vallavalitsusel ei ole võimalik tulevikus kehtiva detailplaneeringuga kavandatud ärimaa kruntidele ehituslube väljastada, kuna tänase päeva seisuga puudub detailplaneeringuga ette nähtud vee- ja kanalisatsioonivarustus. Vastavalt detailplaneeringule on vajalik tunnistada kehtetuks veevarustuse ja kanalisatsioonilahendus kõigi kaheksa ärimaakrundi osas.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on seitsmele ärimaa kinnistutele määratud ehitusõigus kolme ärihoone püstitamiseks, täisehitusprotsendiga kuni 40%. Ühele ärimaa krundile on määratud kinnistu täisehitusprotsendiks kuni 21% (Sinika tee 2//Voore tee 1). Kinnistul hoonestusala määramisel oli lähtud kitsendustest: Tallinn-Ikla-Pärnu maanteega paralleelselt kulgevale riigiteele oli määratud (kogujateele, Jõgisoo tee nr 1109) 50 m teekaitsevöönd (täna 30 m). Voore tee (Voore tee L5) kinnistule 30m. Voore tee L5 on valla omandis ning teele on võimalik määrata 10-20m teekaitsevöönd, mille kohaselt on võimalik ärimaa kinnistul hoonestusala ja täisehitusprotsenti suurendada kuni 40%-ni. Täna kehtiv ja uus koostatav üldplaneering võimaldavad äri- ja tootmismaa kruntide täisehituse protsentiks määrata kuni 40%, st jätta võimalus ühele kinnistule vastavalt vajadusele taodelda ehitusõigust täisehitusprotsendiga kuni 40%. Lahendus ületab tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10% piiri ning enne projekteerimistingimuste väljastamist tuleb tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks (Sinika tee 2//Voore tee 1) kinnistu ehitusõiguse osas.

Planeeringuga on ette nähtud kinnistutele juurdepääsuks rajada uus juurdepääsutee Jõgisoo teelt (servituudiga), v.a Voore tee 3 kinnistule, millele on mahasõit kavandatud Voore teelt ning Sinika tee 3 kinnistule, millele on kavandatud mahasõit planeeritavast juurdepääsuteest (Sinika tee). Planeeringus ei ole lubatud kruntidele otse peale-mahasõite riigiteelt ning juurdepääsud on kavandatud mööda ärimaa krunte planeeritavast uuest juurdepääsuteest. Kinnistusraamatusse on tehtud kanded teeservituudi kohta. Uute kinnistute omanikel tuleb tagada kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud juurdepääsutee välja ehitamine (kinnistute ulatuses).

Saue Vallavalitsus küsis Maanteeametilt kirjalikult (3.11.2020 nr 5-5/6904) seisukohta, kas Maanteeamet nõustub lubama ärimaa kinnistutele Jõgisoo ühendusteelt otse mahasõite kavandada. Täna on tekkinud olukord, kus planeeringualal asuvatel ärimaa kruntidel on erinevad omanikud ning tänase päeva seisuga on planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee välja ehitamata. Antud planeeringut suuretoenäosusega kogu ulatuses välja ei arendata ning juurdepääsutee väljaehitamine sõltub täna planeeringuga ette nähtud esimesest ärimaa (Sinika tee 2//Voore tee 1) kinnistule Jõgisoo ühendusteelt mahasõiduga ehitamisest. Vallavalitsuse seisukohalt oleks mõistlik tagada juurdepääsud kinnistutele otse Jõgisoo ühendusteelt. Saue Vallavalitsus palus Maanteeameti seisukohta ja nõusolekut Koppelmaa külas kuuetele ärimaa krundile (Sinika tee 2//Voore tee 1, Sinika tee 4, 6, 8, 10 ja 12) eraldi mahasõidu rajamiseks Jõgisoo ühendusteelt (võimalusel kolm mahasõitu, mille kohaselt kaks kinnistut saaks kasutada ühte juurdepääsu). Lisaks küsis Vallavalitsus nõusolekut võimaldades ärihoonete püstitamist

Jõgisoo ühendustee kaitsevööndisse, st hoonestusalade kavandamist Jõgisoo ühendustee äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 20 m kaugusele, mille kohaselt oleks võimalik kinnistutel paremini hoonestust kavandada.

Maanteeamet edastas Saue Vallavalitsusele vastuskirja (07.12.2020 nr 15-2/20/51123-2). Maanteeameti hinnangul vajab planeering ajakohastamist, sealhulgas planeeringu liikluskorralduse muutmist ja planeeringu elluviimisega kaasneva liiklussagedusest ja liikluskoosseisust tulenevate mõjude hindamist, kas läbi detailplaneeringu menetluse või läbi projekteerimistingimuste andmise ehitusseadustiku § 27 (edaspidi EhS). Kuna detailplaneering paikneb Via Baltica trassikoridoris ning riigi põhimaantee 4 ja selle ühendustee 1109 riste alal, tuleb Maanteeameti hinnangul detailplaneeringu kaasajastatud liikluslahendusele tellida liiklusohutusele avalduva mõju hindamine (LOMH), kus hinnatakse arendusala liikluskorralduse mõju riigi põhimaantee ja selle 1109 ühendustee liiklusohutusele. Esialgsel hinnangul ühendustee 1109 geometria ja põhimaantee riste (tee on kitsas, pöörderaadiused väikesed, nähtavus piiratud) ei ole arvestanud detailplaneeringu realiseerimisega kaasneda võiva liiklussageduse ning -koosseisuga (17.12.2015 määrus nr 133 Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused).

Maanteeameti hinnangul saab detailplaneeringu kaasajastamisel kaaluda kogujateest loobumist ja ühendusteelt 1109 sama arvu ristumiskohtade kavandamist nagu on kogujateega lahenduse puhul, so kokku kaks ristumiskohta (ühine mahasõit Sinika tee 4 ja 6 kinnistutele ning ühine mahasõit Sinika tee 8 ja 10 kinnistutele). Sinika tee 2//Voore tee 1 kinnistule kavandada juurdepääs Voore teelt ning Sinika tee 12 kinnistule juurdepääs Sinika teelt. Maanteeamet palus lähtuda ehitustegevuses sh hoonestusala määramisel EhS §71 kohastest riigitee kaitsevöönditest so hoonestusala peab jääma väljapoole riigi põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee kaitsevööndit (laius on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast) ning ühendustee 1109 kaitsevööndit (laius 30 meetrit). Hoonestusala kavandamine riigitee kaitsevööndisse ei ole antud liikluskeskkonnas sobilik.

Vastavalt Maanteeameti poolt edastatud kirjale tuleb (kui ei kavandata vastavalt kehtivale detailplaneeringualale ühist juurdepääsutee rajamist) igal ärimaa kinnistul lahendada kinnistutele mahasõidud ehitusprojektide alusel, tehes koostööd Maanteeametiga.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal. Täna kehtiva Saue Valla üldplaneeringu ning uue koostatava üldplaneeringu seletuskirjade kohaselt äri- ja tootmishoonete kavandamine hajaasustusalale ei ole lubatud. Üldplaneeringute seletuskirjad sätestavad, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.3 sätestab, et hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata. Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõtte vms) võib olla kuni 1000 m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.

Lähtudes eeltoodud uue detailplaneeringu koostamine maa-alale ärihoonete püstitamiseks ei oleks kooskõlas täna kehtiva ja uue koostatava üldplaneeringus toodud sätetega ning uut

detailplaneeringut planeeringualal ei algatata. Detailplaneeringu algatamise, koostamise ja kehtestamisel ajal kehtis Saue valla esimene üldplaneering (kehtestati 2005. aastal) ning üldplaneering võimaldas hajaasutusalale kavandada ka ärihooneid ning detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kooskõlas üldplaneeringu nõuetega.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekterimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. 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 soovivad planeeringualal asuvate kinnistute omanikud, kui ka planeeringu koostamise korraldaja planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul osaliselt loobuda.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt on võimalik muuta hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendada, vähendada, keerata või nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ja punkti 3 kohaselt on võimalik kõrgust muuta, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ning punkti 4 kohaselt on võimalik täpsustada arhitektuurilisi tingimusi. Ärimaa kruntidel võib tekkida vajadus nihutada hoonestusala riigi põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee ühendustee 1109 kaitsevööndist 30 m kaugusele. Lahendus ületab tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10% piiri. Enne projekterimistingimuste väljastamist tuleb tunnistada detailplaneering ärimaa kruntidel ehitusõigus hoonestusala osas kehtetuks.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud kolmteist 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 tunnistamine veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse ning osaliselt ehitusõiguse osas ei kahjustata avalikku huvi. Pigem soodustab ärihoonete kavandamine piirkonda võimalusi uute töökohtade tekkimiseks kohalikele ja lähipiirkonna elanikele. Planeeringu koostamine eeldab, et seda on võimalik ka ellu viia.

Saue Vallavalitsus edastas 29.12.2020. aastal eelnõu vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõigete 3 ja 4 alusel kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks kinnistute omanikele ja asutustele/ettevõtetele (Rahandusministeerium, Maanteeamet, Maa-amet, Keskkonnaamet, Päästeamet, Transpordiamet ja Elektrilevi OÜ). Oma kirjalikud arvamused ja ettepanekud edastasid eelnõule Maa-amet, Keskkonnaamet, Päästeamet ja Transpordiamet. Eelnõule vastuväiteid ei esitatud. Ettepanekutega on otsuses osaliselt arvestatud ja vastavalt ka otsust täpsustatud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 3, 4, 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 2. juulil 2007. aastal sõlmitud kokkuleppe nr 16-8/133/2007 detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohta, Saue vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 25. septembri 2007. aasta korraldusega nr 700 kehtestatud Koppelmaa küla Tee-Pundi ja Vana-Pundi kinnistute detailplaneering

(koostaja Alternatiivenergia Grupp AS, töö nr DP-01/06) veevarustuse lahenduse osas, st jätta ära kinnistutele kavandatud ehitusõigused veevarustuse ka kanalisatsiooni lahenduse osas ning lubada ärimaa kruntide veevarustus lahendada ehitusprojektide alusel kinnistupõhiste puurkaevudega ja kanalisatsioon biopuhastite ja/või kogumismahutite baasil ning hoonestusalade tingimuste osas järgmistel kinnistutel:

Sinika tee 2//Voore tee 1	ärimaa 100%	72601:001:0680
Sinika tee 3	ärimaa 100%	72703:002:0311
Sinika tee 4	ärimaa 100%	72703:002:0305
Sinika tee 6	ärimaa 100%	72703:002:0306
Sinika tee 8	ärimaa 100%	72703:002:0307
Sinika tee 10	ärimaa 100%	72703:002:0308
Sinika tee 12	ärimaa 100%	72703:002:0309
Voore tee 3	ärimaa 100%	72703:002:0304

2. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojektide koostamiseks Koppelmaa küla Sinika tee 2//Voore tee 1, Sinika tee 3, 4, 6, 8, 10, 12, Voore tee 3 ärimaa kinnistutel järgmistel tingimustel:
 - 2.1 tuletõrje veevarustus tuleb ärimaa omanikel lahendada, kas oma kinnistutele nõuetekohaste tuletõrjevee mahutite baasil, tagavad tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvast kuivhüdrandiga tiigist või ehitavad välja oma kuludega ühise tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga. Täpne tulekustutusvee mahutite lahendus tuleb anda hoonete ehitusprojektis;
 - 2.2 lubada Sinika tee 2//Voore tee 1 kinnistu täisehituse protsendiks määrata kuni 40%;
 - 2.3 hoonestusala määramisel ärimaa kinnistutel kavandada EhS §71 kohastest riigitee kaitsevöönditest so hoonestusala peab jääma väljapoole riigi põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee kaitsevööndit (laius on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast) ning ühendustee 1109 kaitsevööndit (laius 30 meetrit);
 - 2.4 vastavalt Maanteeameti poolt edastatud kirjale (07.12.2020 nr 15-2/20/51123-2) tuleb (kui ei kavandata vastavalt kehtivale detailplaneeringualale ühist juurdepääsutee rajamist) igal ärimaa kinnistul lahendada kinnistutele mahasõidud ehitusprojektide alusel, tehes koostööd Maanteeametiga. Sinika tee 3 kinnistule kavandada vastavalt kehtivale detailplaneeringule mahasõit planeeritavast juurdepääsuteest (Sinika teelt);
 - 2.5 kõik juurdepääsud (mahasõidud) ärimaa kinnistutele tuleb välja ehitada kinnistute omanike/arendajate poolt omal kulul, enne iga ärimaa krundile planeeritavale esimesele ärihoonele kasutusloa taotlemist;
 - 2.6 planeeringualal võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid ja vähese veetarbimisega äritegevusi. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada tööstus- ja äriettevõtteid, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra ja suuremat veetarbimist. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, väikeettevõtluse (nt turism), kaubandus, kontorihooned, laondus ning muu äritegevus. Keskkonda saastavaid ja müra tekitavad tegevused ei ole planeeringualal lubatud. Ärihoonete projekteerimisel on Saue vallavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju hindamist enne ehitusloa väljastamist juhul kui on tegu ettevõtete, kelle tegevus on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2. Kui keskkonnamõju hindamise käigus ilmneb oluline negatiivne keskkonnamõju on Saue vallal õigus keelduda sellistele ettevõtetele ehitusloa väljastamisest. Ehitusluba on lubatud väljastada kui ilmnev keskkonnamõju on vähese ulatusega ja ei häiri oluliselt teisi selleks ajaks alal olemasolevaud ettevõtteid ja piirkonna elanikke.
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 ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile 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