



## Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue vald

28. jaanuar 2021 nr 3

### **Saue Vallavalitsuse 22. juuni 2010. aasta korraldusega nr 392 kehtestatud Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pistriku tee 2 krundi osas ja projekteerimistingimuste määramine**

Vanamõisa küla Pistriku tee 2 krunt jääb Saue Vallavalitsuse 22. juuni 2010. aasta korraldusega nr 392 kehtestatud Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneering näeb ette jagada kinnistud 27-ks krundiks, millest 17 krunti kavandatakse üksikelamute rajamiseks, 4 transpordimaa krunti ja 6 üldkasutatava maa krunti haljasalade tarbeks. Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 detailplaneeringu järgi on Pistriku tee 2 (72701:002:2068) üldkasutatava maa krunt (detailplaneeringu põhijoonisel Pos. nr 10).

Arendaja (Vanamõisa Arendus OÜ) soovib kinnistu Pistriku tn 2 sihtotstarbe muutmist elamumaaks eesmärgiga rajada kinnistule üksikelamu ja seda teenindav abihoone. Kuna Arendaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda detailplaneeringus toodud kujul, on algatatud Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pistriku tee 2 üldkasutatava maa krundi osas avatud menetluse eesmärgiga määrata kinnistule üksikelamu ja seda teenindava hoone ehitusõigus projekteerimistingimuste alusel. Detailplaneering tunnistatakse kehtetuks Pistriku tee 2 (72701:002:2068) krundi osas (krunt number 10 detailplaneeringu põhijoonisel). Saue Vallavalitsus kaalus ning leidis, et Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneeringu koosseisu on planeeritud piisvalt üldkasutatava maa krunte (kokku 6 krunti) ning Pistriku tee 2 asukoht ei ole mänguväljaku planeerimiseks asukoha poolest kõige sobivam, kuna asub tiheda liiklusega Vabaõhukeskuse tee ääres. Lisaks oli arendaja nõus panustama 50 000 eurot selle piirkonna laste mänguväljaksusse juhul, kui Pistriku tee 2 kinnistule oleks võimalik saada ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindava hoone rajamiseks, sellises ulatuses investeerimiskohustust arendajal varasemalt seoses detailplaneeringuga ei olnud ning lähtudes asjaolust, et antud piirkonnas ei ole praegu suuremat laste mänguväljakut, siis lähtudes avalikust huvist kiiresti arenevas piirkonnas (Saue linna laienemine) ja tulevaste elanike ja nende laste heaolust, leidis vallavalitsus, et selline kokkulepe arendajaga on mõistlik.

Arendajaga on sõlmitud detailplaneeringu muutmise lisakokkulepe (Lisakokkulepe nr 1, mis on sõlmitud 2017.a kokkuleppe nr 4-11.8/450/2017 juurde), kuna Arendaja soovib muuta Detailplaneeringu lahendust ning taotleda ehitusõigust üksikelamu rajamiseks Detailplaneeringu põhijoonisel viidatud krundile Pos. nr 10 (üldkasutatav maa 100 %). Lisakokkuleppes kinnitab arendaja, et nõustub ja kohustub peale Pistriku tee 2 kinnistu Vallalt tagasi saamist/omandamist, investeerima piirkonna avalikku ruumi ja haljastusse ning laste mänguväljakutesse, mis kavandatakse eelduste kohaselt kruntidele Pos nr 22 (Vau tee 5) ja Pos nr 16 (Pistriku tee 14) 50 000 (viiskümmend tuhat) eurot, kooskõlastades eelnevalt kavandatavad ja rajatavad avaliku ruumi objektid ja laste mänguväljakute atraktsioonid ning nende asukohad Valla avaliku ruumi spetsialistiga.

Pistriku tn 2 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks eesmärgiga rajada kinnistule üksikelamu ja seda teenindav abihoone kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseaduse § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades, et kavandatud tegevus on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga ning Arendaja kohustub investeerima piirkonna avalikku ruumi, haljastusse ning laste mänguväljakutesse ja nende atraktsioonidesse kinnistutele Vau tee 5 ja Pistriku tee 14, lubab Saue Vallavolikogu planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata rajatavate üksikelamute äärde jäävale ühele kinnistule üksikelamu ja abihoone rajamist. Arendaja on teadlik, et ehitusluba kinnistule Pistriku tee 2 ei väljastata enne kui Arendaja poolt võetud kohustus on täidetud ning on taotletud ja valla poolt väljastatud kasutusload. Kui tingimus jääb täitmata, jääb kinnistu Pistriku tee 2 valla omandisse.

Saue Vallavalitsus kaalus Pistriku tee 2 kinnistule ühe üksikelamu hoone sobivust, arvestades asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ning asjaolu, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga ning oleks kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, leidis vallavalitsus, et Pistriku tee 2 kinnistule üksikelamu rajamine on võimalik ja kooskõlas eeltoodud kaalutlustega, millest tulenevalt otsustas Saue Vallavalitsus otstarbekuse ja õigusliku terviklikkuse huvides Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste määramise eelnõud liita ühte haldusakti ning anda välja ka projekteerimistingimused Pistriku tee 2 kinnistule Saue Vallavolikogu otsusega.

Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena, eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine arvamuste esitamiseks ajavahemikul 23. detsember 2020 kuni 22. jaanuar 2021. Vallalehes Saue Valdur (mis oli kandes 28.-30. detsember 2020) ja ajalehes Eesti Päevaleht, mis ilmus 29. detsember 2020, avaldati vastavad teavitused. Valla veebilehele, Ametlikesse Teadaannetesse, puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 23. detsembril 2020. Piirinaabrit teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 22 jaanuariks 2021, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesoleva Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Pistriku tee 2 krundi osas ja projekteerimistingimuste määramisega Vanamõisa külas Pistriku tee 2 kinnistul. Etteantud tähtjaks arvamusi ega vastuväiteid ei laekunud.

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 planeeritava kinnistu omanik Pistriku tee 2 krundi osas planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõiked 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64, § 68 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 7 punkti 1 ja § 3 punkti 1, Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktide 1-3, § 27 lõike 4 punkti 4, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Arendajaga 17.11.2020 sõlmitud lisakokkulepe nr 1 (2017 .a kokkuleppe nr 4-11.8/450/2017 juurde) ning arvestades Arendaja 8. detsembri 2020. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2011002/14412 ehtisregistris, Saue Vallavolikogu

## **otsustab:**

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 22. juuni 2010. aasta korraldusega nr 392 kehtestatud Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneering Pistriku tee 2 krundi osas.
2. Määrata projekteerimistingimused Vanamõisa külas Pistriku tee 2 kinnistul (katastritunnus: 72701:002:2068 üldkasutatav maa 100%) üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt otsuse lisale.
3. Projekteerimistingimused kehtivad 28. jaanuarini 2026.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute koordinaatoril 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 ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
5. 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.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Harry Pajundi  
vallavolikogu esimees