



## HARJU MAAVALITSUS

---

Saue Vallavalitsus  
[info@sauevald.ee](mailto:info@sauevald.ee)

Teie 17.10.2012 nr 7-1/5662

Meie 09.11.2012 nr 6-7/4710

### Saue valla üldplaneeringu järelevalve

Saue Vallavalitsus esitas 17.10.2012 kirjaga nr 7-1/5662 maavanemale vastuväidete lahendamiseks ja heakskiidu saamiseks Saue valla üldplaneeringu (edaspidi ka Üldplaneering). PlanS § 2 lõike 3 kohaselt on üldplaneeringu eesmärk valla või linna territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine. Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuhulgas luua alusdokument valla ehitustegevuse ja maakasutuse paremaks koordineerimiseks ja reguleerimiseks, et tagada elamispiirkonna säilimine, tasakaalustatud teenindusvõrgu areng, vajadustekohase sotsiaalse infrastruktuuri objektide rajamisvõimalus, optimaalse transpordisüsteemi ja tänavavõrgu väljaarendamine, keskkonnanõuetele vastava tehnilise infrastruktuuri rajamine, muinsus- ja looduskaitseobjektide ning avalike puhkealade-haljastute säilimine.

Planeeringu materjalidest nähtuvalt laekus Üldplaneeringu avaliku väljapaneku perioodil 18.04 – 15.05.2012 kolm kirja ettepanekute ja vastuväidetega Enn Eelmets´a, Alari Tehvan´i ja Priit Pari poolt. Planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 23 lg 3 punkti 5 kohaselt on järelevalvet teostava maavanema pädevuses 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. Tulenevalt PlanS § 20 lõikest 1 on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittedõustav seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Vastavalt PlanS § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 08.11.2012 nõupidamine, kuhu lisaks Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmetele tulid kohale Saue Vallavalitsusest Andres Laisk ja Kalle Pungas ning kõik vastuväiteid esitanud isikud. Täiendava koostöö ja selgituste tulemusena loobusid Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel Alari Tehvan ja Priit Pari kirjalikult oma vastuväidetest. Tulenevalt PlanS § 23 lõikest 4 ei pea maavanem andma vastuväidetest loobumise puhul vastuväidetele oma kirjalikku seisukohta.

Võttes arvesse asjaolu, et vastuväiteid esitanud Enn Eelmets ja kohaliku omavalitsuse esindajad ei jõudnud kokkuleppele vastuväidetega arvestamise osas, käsitleb järelevalve teostaja neid avalikul väljapanekul esitatud vastuväited ülesjäänud vastuväidetena ja annab tulenevalt PlanS § 23 lõikest 4 nende kohta oma kirjaliku seisukoha.

#### Avalikul väljapanekul esitatud vastuväited ja kohaliku omavalitsuse seisukohad

Analüüsinud planeeringu materjalide ning esitatud seisukohtade vastavust seadustele ja teistele õigusaktidele, margin järgmist:

1. Vastuväiteid esitanud Enn Eelmets juhtis kohaliku omavalitsuse tähelepanu Üldplaneeringu ja Saue Vallavolikogu 30.juuni 2011 a otsuse nr 45 „ Alliku külas kinnistute Pilliroo tn 26 ja Pilliroo tn 28

*detailplaneeringu kehtestamine*“ (edaspidi ka *Detailplaneering*) vastuolule. Nimelt on Üldplaneeringu kohaselt Alliku külas asuvad Pilliroo tn 26 ja 28 kinnistute maakasutuse sihtotstarve pere- ja ridaelamumaa, samas kui Detailplaneeringu kohaselt on samade kinnistute maakasutuse juhtotstarve korterelamumaa ja ühiskondlike hoonete maa (Detailplaneering näeb ette planeeringualale kuni 3-kordsete elamute ja 40-kohalise lasteaia rajamise).

Kohalik omavalitsus selgitas oma vastuskirjas, et nimetatud Detailplaneering on kehtestatud kehtivat Saue valla üldplaneeringut muutvana, kuid pole seni saanud muudatust üldplaneeringusse kanda, kuna kehtestamise otsus on kohtulikult vaidlustatud ning Tallinna Halduskohus on oma 5.septembri 2011 kohtumäärusega haldusasjas nr 3-11-2108 esialgse õiguskaitse korras otsuse kehtivuse peatanud. Kohalik omavalitsus asus seisukohale, et menetluslikult on otstarbekas ära oodata jõustunud kohtulahend ja seejärel vastavalt sellele käituda.

2. E.Eelmets juhtis oma kirjas tähelepanu ka vastuolule Üldplaneeringu ning *Alliku küla Väriheina tee 14, Väriheina tee 21 ja Väriheina tee kinnistute ja lähiala detailplaneeringu* (edaspidi Väriheina Detailplaneering) vahel. Väriheina Detailplaneeringuga nähakse ette Instituudi tee-Pilliroo tänava-Möldre tee ühendustee, mis on seotud ristmikuga 11401, samal ajal käsitletakse ühendustee küsimust ka Üldplaneeringus. Vastuväiteid esitanud isiku arvates on see vastuolus õigusselguse põhimõttega ning sunnib huvitatud isikuid, kes pakutud lahendusega ei nõustu, vaidlustama ühte ja sama küsimust kaks korda. E.Eelmets tegi ettepaneku peatada Väriheina Detailplaneeringu menetlus kuni on lõppenud Üldplaneeringu menetlus. E.Eelmets ei nõustunud Üldplaneeringus ette nähtud perspektiivse tänavaga, mis algab Instituudi teelt ristmiku 11401 juurest ja suundub Harku turbamaardla poole. Ta leidis, et planeeringumaterjalidest ei nähtu, miks sellise tänavaga olemasolu on vajalik, milline on tänavaga oletatav liikluskorraldus ja selle rajamisega kaasnevad negatiivsed mõjud lähikümbruses elavatele elanikele. Muuhulgas jäi vastuväitjale arusaamatuks, miks planeeritakse ristmik 11401 Väriheina tee 14, Väriheina tee 21 ja Väriheina tee kinnistute juurde, mitte aga lääne poole ning tegi ettepaneku nihutada ristmik elamutest kaugemale.

Kohalik omavalitsus selgitas oma vastuskirjas, et üldplaneering ja detailplaneering on oma üldistusastmelt ja eesmärkidelt erinevad dokumendid (PlanS § 8 ja 9). Kõnealuse jaotustänavaga põhimõtteline asukoht PlanS-i mõistes on määratud nii hetkel kehtiva kui ka menetluses Saue valla üldplaneeringu kaardil, koostatava Väriheina Detailplaneeringuga aga määratakse tulevase tänavaga maa-ala st transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse piirid ja vajadusel ka liikluskorraldus. Teeehitusprojekti koostamise ja selle alusel väljastatava ehitusloa aluseks on vastavalt teeseaduse § 19 lg 6 konkreetsel ajahetkel kehtiv üldplaneering. Eeltoodud põhjustest tulenevalt leidis kohalik omavalitsus, et puudub põhjendus koostatava Väriheina Detailplaneeringu peatamiseks.

Kohalik omavalitsus juhtis vastuväitja tähelepanu sellele, et vastuväites mainitud perspektiivne tänav, mis algab Instituudi teelt ristmiku 11401 juurest ja suundub Harku turbamaardla poole, on kavandatud juba kehtivas Saue valla üldplaneeringus ja selle eesmärk on ühendada Laagri-Harku tee Tallinna tänavavõrguga vastavalt koostamise lõppjärgus olevale Nõmme linnaosa ja Harku valla üldplaneeringutega. Tegemist on tiheasustusega alale kavandatud jaotustänavaga, laiusega 6,5 m ja võimaliku liikluskorraldusega kuni 600 autot tunnis. Kohalik omavalitsus kinnitas ka, et kõnealuse tänavaga rajamisega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid, mida peaks eraldi kajastama keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes. Müra osas ei näe üldplaneering antud tänavaga osas ette keskkonnaministri 04.03.2011 määruse nr 16 „*Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded*“ § 3 lõike 1 kohast olulist mürahäiringut, mistõttu pole ka mürahinnangu koostamine vajalik. Vastavalt teeseaduse § 19 lõikele 6 koostatakse kehtestatud üldplaneeringu alusel tee ehitusprojekt ning sama seaduse § 19 lõike 7 alusel korraldatakse tee projekteerimise käigus keskkonnamõju hindamine, kui seda näeb ette keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaajutimissüsteemi seadus, samuti kavandatakse vajadusel keskkonnamõju leevendavad meetmed.

Ristmiku asukoha valiku kohta märkis kohalik omavalitsus, et see on kavandatud Juuliku-Tabasalu maantee eelprojektiga kahes ehitusjärgus. Kuna nii ristmik kui sellest lähtuv Tallinna suunduv perspektiivne jaotustänav asuvad rohevõrgustiku koridoris, on keskkonnamõju minimeerimiseks otstarbekas nii ristmik kui tänav paigutada võimalikult koridori servaalale. Lisaks juhtis kohalik omavalitsus tähelepanu asjaolule, et rohekoridor piirneb mõlemalt poolt elamualadega, mistõttu sõltumata sellest, kumba koridori serva ristmik ja tänav paigutada, jääks ta ikka ühele või teisele elamualale lähemale. Koridori kaguserva on ristmik paigutatud põhjusel, et seal kulgeks tänav olemasolevas elektriliini koridoris, mõlema joonobjekti kaitsevööndid saavad osaliselt kattuda ja seetõttu on ka eeldatav

keskkonnamõju rohevõrgustikule väiksem. Kohalik omavalitsus kinnitas veelkord, et tee ehitusprojekt koostatakse nii, et müra piirtaset ei ületata ning vajadusel kavandatakse asjakohased müra tõkestavad meetmed.

#### Järelevalve teostaja seisukoht

Järelevalve teostajana nõustun siinkohal kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Leian, et kohalik omavalitsus ei ole kaalutusotsuse tegemisel oma pädevuse piire ületanud ning on piisavalt põhjendanud, miks ei ole kõikide vastuväidetega võimalik täies mahus arvestada.

Antud juhul on tegemist kohaliku omavalitsuse kaalutusõigusega jätta kohtus vaidlustatud Detailplaneering menetluses oleva Üldplaneeringu kaardile peale kandmata, kuna pole teada kohtuotsuse tulemus. Vastavalt Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni nõupidamisel tehtud ettepanekule nõustus kohalik omavalitsus korrigeerima menetluses oleva Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 15 *Rakendussätted* analoogselt oma vastukirjas tooduga. Järelevalve teostaja märgib, et kuna üldplaneering koosneb tekstist ja joonistest, siis üldplaneeringu seletuskirjas antud asjaolu ära fikseerimisel ei saa väita, et kohalik omavalitsus ei oleks kehtiva Detailplaneeringu lahendusega arvestanud. Igapähe, kes tutvub Üldplaneeringu seletuskirjaga, on võimalik sellest saada ka ülevaade. Seega nõustun antud juhul kohalik omavalitsuse seisukohaga, et Üldplaneeringu joonist ei ole vaja Detailplaneeringu osas rohkem täiendada ning tulevikus saabuva sündmuse saab peale kanda ka siis, kui kohtuotsus on jõustunud ja seni saab Üldplaneeringu menetlusega edasi minna.

Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldab kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad (vt Riigikohtu 20.12.2001 otsuse punkti 31 kohtuasjas nr 3-3-1-15-01). Planeerimiseseadusega on sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustused planeeringute menetlemisel, planeeritava ala kinnisasja omanike kohtlemisel ja huvitatud isikute kaasamisel. Vastavalt PlanS § 4 lg 2 punktile 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima üldplaneeringu lahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega.

Pean vajalikuks juhtida tähelepanu sellele, et kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikkude elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku väljapaneku tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist. Vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringu lahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul, mille tulemusena kohalik omavalitsus on osaliselt arvestanud vastuväiteid esitanud isikute soove. Vastuväiteid esitanud isikute vastuväidete ja ettepanekute arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha.

Seega on vastuväiteid esitanud isikud saanud planeeringu koostamisel kasutada oma protsessiõigusi ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-i eesmärk.

Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Maavanem ei saa otsustada kohaliku omavalitsuse planeerimisotsuse otstarbekuse üle oma territooriumi kujundamisel. Planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Antud Üldplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab kohalik omavalitsus, kas Saue valla üldplaneeringu lahendus tagab vastuväiteid esitanud isikute vajadusi ja huvisid. Vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal (sh ka volikogu liikmetel) on võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust. Järelevalve teostamise tulemusena saan asuda seisukohale, et Üldplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Planeeringu koostamisel on arvestatud PlanS-is sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 8 planeeringu sisule esitatavatest nõuetest. Üldplaneering on planeeringumaterjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud Maanteeametiga, Maa-ametiga, Põhja-Eesti Päästkeskusega ning Keskkonnaametiga. Nimetatud asutuste poolt esitatud märkustest on planeeringu koostamisel lähtutud.

**Lähtudes maavanema pädevuse piiridest annan PlanS § 23 lõike 6 alusel oma heakskiidu Saue valla üldplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks.**

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 26 lg 1.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Jaan Mark

Arengu- ja planeeringuosakonna juhataja maavanema ülesannetes

*Ärakiirjad:*

1. Alari Tehvan, [at@neti.ee](mailto:at@neti.ee)
2. Enn Eelmets, [enn.eelmets@eltelnetworks.ee](mailto:enn.eelmets@eltelnetworks.ee)
3. Priit Pari, [priitpari@hotmail.com](mailto:priitpari@hotmail.com)

Margit Kartau 611 8795  
[margit.kartau@mv.harju.ee](mailto:margit.kartau@mv.harju.ee)