



SAUE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Laagri alevik

29. november 2018 nr 87

Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pohla tee 11 kinnistu osas

Koppelmaa küla Pohla tee 11 (72703:002:0294, suurusega 10 007 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu omanik esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneeringu Pohla tee 11 kinnistu osas.

Pohla tee 11 kinnistu jääb Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneering näeb maa-ala jagamist 14 krundiks, millest 10 krunti (suurustega 1,0-1,4 ha) on kavandatud üksikelamute rajamiseks, kolm transpordimaa krunti ja üks üldkasutatava maa krunt. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud, st viiele elamule on väljastatud ehituslood hoonete rajamiseks. Veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud kehtestatud detailplaneeringuga alusel lahendada puurkaevude ja kogumismahutite baasil. Juurdepääsutee planeeringualale on valla omandis. Planeeringuala suuruseks on ca 13 ha. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud hajaasustusalal ning piirnevad Voore teega. Planeeringuala ei jää Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (2016-2027) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse.

Pohla tee 11 kinnistule on määratud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe ühekorruseliste abihoonete rajamiseks, hoonealuse pinnaga kokku kuni 500 m². Planeeritavate hoonete katuse kaldeks on määratud 10-45°. Planeeringuga on määratud ära hoonestusala asukoht.

Pohla tee 11 kinnistu omanik soovib saada kinnistule uut ehitusõigust projekteerimistingimuste alusel, mille kohaselt soovib nihutada kinnistul hoonestusala asukohta. Kinnistu on kaetud osaliselt kõrghaljastusega ning kehtestatud detailplaneeringu alusel on määratud hoonestusala kõrghaljastusega alale, mida maaomanik soovib maksimaalselt säilitada. Lisaks soovib maaomanik muuta kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonete (elamu) katuse kallet (planeeringus lubatud 10-45°), asemel lamekatust (kalle 0-10°). Pohla tee 11 naaberkinnistul (Pohla tee 13) paikneb elamu, mis on lahendatud analoogses arhitektuurses stiilis (lamekatust 0-10°). Saue valla üldplaneeringu kohaselt ei jää Pohla tee 11 miljööväärtuslike külade keskusaladele, kus tuleb ehitiste kavandamisel lähtuda traditsioonilisest külamiljööst, nt kus ei ole lubatud kasutada mitmekorruselist lihtsat kastjat mahtu ja lamekatuseid.

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. Soovitud lahendus ületab tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10% piiri. Enne projekteerimistingimuste väljastamist tuleb tunnistada detailplaneering Pohla tee 11 kinnistu osas kehtetuks.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt peab ehitusõiguse saamiseks üksikelamu rajamiseks hajaasustusalal kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha. Pohla tee 11 kinnistu suurus on 1,07 ha, mille suurus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

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. 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.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, § 140 lõike 6 ning Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1 alusel ja arvestades Pohla tee 11 kinnistu omaniku taotlust Saue Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneering Pohla tee 11 (72703:002:0294) kinnistu osas (koostaja Spa Plaza OÜ, töö nr 2/05).
2. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Koppelmaa küla Pohla tee 11 kinnistul ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe ühekorruseliste abihoonete püstitamiseks.
3. Lubada Pohla tee 11 kinnistul planeeritava eluhoone katusekaldeks 0-10°.
4. Planeeringute spetsialistil 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.
5. Otsuse peale võib esitada 30 kalendripäeva 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