



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Laagri alevik

26. september 2019 nr 52

Saue Vallavalitsuse 16. mai 2006. aasta korraldusega nr 479 kehtestatud Koppelmaa küla Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine veevarustuse lahenduse osas

Koppelmaa küla Lubjaahju tee 1, 2, 3, 4 ja Lubjaahju tee kinnistute ühisomanikud (edaspidi nimetatud arendaja) esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovivad tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 16. mai 2006. aasta korraldusega nr 479 kehtestatud Koppelmaa küla Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneeringu veevarustuse lahenduse osas.

Saue Vallavalitsuse 16. mai 2006. aasta korraldusega nr 479 kehtestati Koppelmaa külas Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on Lubjaahju 3 kinnistu (suurusega 4,12 ha) jagatud kokku 5-ks elamu-, transpordi- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, millest kolm krunti (Lubjaahju tee 1, 2 ja 4 kinnistud, suurustega ca 1,0 ha) on moodustatud üksikelamute püstitamiseks. Lubjaahju tee 3 kinnistu maasihtotstarve on muudetud tootmiskaaks, mis on kavandatud ühise puurkaevu rajamiseks. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud uue juurdepääsutee rajamisega Voore teelt ning on moodustatud transpordimaa krunt (Lubjaahju tee), mille väljaehitamise kohustus asub Lubjaahju 3 planeeringu arendajal. Planeeringu mahus on antud juurdepääsu lahendus Lubjaahju teelt planeeringualaga piirneva Järve (72701:001:1557) kinnistuni, milleni puudub täna juurdepääs avaliku teeni. Sõlmitud on maaomanikuga tähtajaline notariaalne teeservituudi seadmise leping, mis on täna kehtetu.

Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneering, mis kehtestati ligi kolmteist 13 aastat tagasi, on tänase päeva seisuga jätkuvalt realiseerimata, st planeeringualale ei ole väljastatud ehituslube elamute püstitamiseks.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub maa-ala hajaasustusalal ning paikneb, Voore tee ääres, maa-alast idapoolse jääb Koppelmaa aiandus- ja suvilaühistute piirkond.

Lubjaahju tee 1, 2 ja 4 elamukruntide kanalisatsioon on lahendatud reoveemahutite baasil (10m²) ja veevarustus ühise puurkaevu baasil. Samuti on kehtivas detailplaneeringus kavandatud tuletõrje veehoidla (Lubjaahju 3 kinnistul) planeeritavast tuletõrjevee mahutist (50 m³).

Arendaja soovib kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kolme elamukrundi ühiseks veevarustuseks ette nähtud puurkaevu ning veetorustike ehitusõiguse tühistamist. Puurkaevu tarbeks kavandatud maa-ala asub eraldi kinnistul, planeeritavatest elamutest kaugemal ning nende rajatiste väljaehitamine on osutunud majanduslikult ebamõistlikuks. Veevarustus soovitakse lahendada ehitusprojektiga iga elamukrundi piires lokaalselt puurkaevudega.

Lubjaahju tee 3 kinnistu detailplaneering on võimalik ellu viia tingimusel, kui lubada kolmel elamukrundil veevarustus lahendada lokaalsete puurkaevude baasil. Tuletõrje veevarustus tuleb elamukruntide omanikel lahendada, kas oma kinnistutele nõetekohaste vähemalt 10m³ mahuga tuletõrjevee mahutite baasil, tagavad tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvast kuivhüdrandiga tiigist või ehitavad välja oma kuludega ühise vähemalt 54m³ tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga. Samuti tuleb arendajal välja ehitada Lubjaahju tee transpordimaa kinnistul kahekordselt kuumpinnatud kergkattega tee (minimaalse laiusel 4,2 m) ning võõrandada teemaa katastriüksus peale väljaehitamist ja kasutusloa väljastamist tasuta Saue vallale.

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 elamuarenduspiirkonnaga. Lubjaahju 3 planeeringuala asub eemal kompaktsetest elamualadest ning piirkonnas puudub täielikult elamuarenduse tarbeks vajalik sotsiaalne ja tehniline taristu.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt peab ehitusõiguse saamiseks üksikelamu rajamiseks hajaasustusega alal olema kinnistu suurus vähemalt 1,0 ha. Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneeringus on planeeritud elamukruntide suurused alates 1,0 ha, mille suurused 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 soovivad kinnistu omanikud planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul osaliselt loobuda.

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 Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneeringu arendaja taotlust, Saue vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 16. mai 2006. aasta korraldusega nr 479 kehtestatud Koppelmaa küla Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ Idee & Joonis, töö nr 07-038) veevarustuse lahendus järgmiste kinnistute osas:

Lubjaahju tee 1	elamumaa 100%	72704:003:0245
Lubjaahju tee 2	elamumaa 100%	72704:003:0246
Lubjaahju tee 4	elamumaa 100%	72704:003:0248

2. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 16. mai 2006. aasta korraldusega nr 479 kehtestatud Koppelmaa küla Lubjaahju 3 kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ Idee & Joonis, töö nr 07-038) Lubjaahju tee 3 (72704:003:0247) kinnistu osas, millega kaasneb kinnistule kavandatud ehitusõiguse kehtetuks tunnistamine ühise puurkaevu ja veetorustike rajamiseks.
3. Lubada Koppelmaa küla Lubjaahju tee 1, 2 ja 4 elamukruntide veevarustus lahendada ehitusprojektide alusel kinnistupõhiste puurkaevudega ning lubada täiendavalt kanalisatsioon võimalusel lahendada krundipõhiste biopuhastite baasil.
4. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojektide koostamiseks Koppelmaa küla Lubjaahju tee 1, 2 ja 4 kinnistutel järgmistel tingimustel:
 - 4.1 Arendaja rajab nõuetekohased tuletõrjeveemahutid või tagab tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvatest registreeritud tuletõrjeveemahutistest või veevõtukohtadest. Arendaja kindlustab tuletõrjemahutite täitmise, milleks vajadusel seab valla kasuks vajaliku tasuta veeservituudi.
 - 4.2 Arendaja rajab enne elamutele ehituslubade väljastamist planeeringualale kavandatud juurdepääsuteele (Lubjaahju tee, 72704:003:0247) kahekordselt kuumpinnatud kergkatte (laiusega vähemalt 4,2 m) ning võõrandab peale tee väljaehitamist ja kasutusloa saamist transpordimaa kinnistu tasuta vallale.
 - 4.3 Arendaja võõrandab tasuta vallale Voore tee äärse kergliiklustee rajamise tarbeks vajaliku transpordimaa vastavalt kergliiklustee ehitusprojektile.
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