



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Laagri alevik

26. september 2019 nr 53

Saue Vallavalitsuse 15. detsembri 2009. aasta korraldusega nr 805 kehtestatud Maidla küla Tammetõru ja Tammepõllu 2 kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine tehnoõrkude lahenduse ja osaliselt juurdepääsu lahenduse osas

Maidla küla Tammetõru tee 5 ja 5a kinnistute omanik esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 15. detsembri 2009. aasta korraldusega nr 805 kehtestatud Maidla küla Tammetõru ja Tammepõllu 2 kinnistute detailplaneeringu tehnoõrkude lahenduse ja osaliselt juurdepääsu lahenduse osas.

Saue Vallavalitsuse 15. detsembri 2009. aasta korraldusega nr 805 kehtestati Maidla küla Tammetõru ja Tammepõllu 2 kinnistute detailplaneering. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on kinnistud (suurusega 10,8 ha) jagatud kokku 4-ks elamu- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, millest kolm katastriüksust (Tammetõru tee 1, 1a, 3, 3a, ja 5, 5a), suurustega ca 1,0 ha) on moodustatud üksikelamute püstitamiseks. Vastavalt maakatastriseaduse nõuetele on moodustatud kinnistutel kaks eraldi katastriüksust, millest suurema katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning õueala piires on moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksus. Tammetõru tee 2 kinnistu maasihtotstarve on muudetud tootmismaaks, mis on kavandatud ühise puurkaevu ja tuletõrjevee mahuti rajamiseks. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud uue juurdepääsutee rajamisega 11244 Kiisa-Maidla teelt, mööda planeeringuala piiri ning mille väljaehitamise kohustus asub planeeringu arendajal, (sõlmitud on kirjalik kokkulepe 11.04.2008 nr 16-8/86/2008).

Tammetõru ja Tammepõllu 2 kinnistute detailplaneering, mis kehtestati ligi kümme aastat tagasi, on tänase päeva seisuga jätkuvalt realiseerimata, st planeeringualale ei ole väljastatud ehituslube elamute püstitamiseks.

Tammetõru tee 1, 1a, 3, 3a ja 5, 5a, elamukatastriüksuste kanalisatsioon on lahendatud reoveemahutite baasil (10m^2) ja veevarustus ühise puurkaevu baasil. Samuti on kehtivas detailplaneeringus kavandatud tuletõrje veehoidla (Tammetõru tee 2) planeeritavast tuletõrjevee mahutist (56m^3).

Kinnistute omanikud soovivad 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. Samuti soovitakse muuta kahele elamukrundile juurdepääsu lahendust.

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 10m^3 mahuga tuletõrjevee mahutite

baasil, tagavad tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvast kuivhüdrandiga tiigist või ehitavad välja oma kuludega ühise vähemalt 54m³ tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga. Samuti tuleb kinnistute omanikel kahele elamukrundile tagada uue juurdepääsutee väljaehitamine ning tagada notariaalne teeservituudi seadmine.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub maa-ala hajaasustusalal ning paikneb, Kiisa-Maidla tee ääres. 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. planeeringuala asub eemal kompaktestest 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. Tammetõru ja Tammepõllu 2 kinnistute 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 ligi kümme 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 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 Tammetõru tee 5 ja 5a kinnistute omaniku taotlust, Saue vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 15. detsembri 2009. aasta korraldusega nr 805 kehtestatud Maidla küla Tammetõru ja Tammepõllu 2 kinnistute detailplaneering (koostaja TS-Harkelt, töö nr 04/2008) kehtetuks veevarustuse lahendus järgmiste kinnistute osas:

Tammetõru tee 1	elamumaa 100%	72601:001:0097
Tammetõru tee 3	elamumaa 100%	72601:001:0319
Tammetõru tee 5	elamumaa 100%	72601:001:0321

2. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 15. detsembri 2009. aasta korraldusega nr 805 kehtestatud Maidla küla Tammetõru ja Tammepõllu 2 kinnistute detailplaneering (koostaja TS-Harkelt, töö nr 04/2008) Tammetõru tee 2 (72601:001:0318) kinnistu osas, millega

- kaasneb kinnistule kavandatud ehitusõiguse kehtetuks tunnistamine ühise puurkaevu ja veetorustike rajamiseks.
3. Lubada Maidla küla Tammetõru tee 1, 3 ja 5 elamukruntide veevarustus lahendada ehitusprojektide alusel kinnistupõhiste puurkaevudega ning lubada täiendavalt kanalisatsioon võimalusel lahendada krundipõhiste biopuhastite baasil.
 4. Lubada Tammetõru tee 3 ja 5 elamumaa kinnistuteni kavandada uued juurdepääsud.
 5. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojektide koostamiseks Maidla küla Tammetõru tee 1, 3 ja 5 kinnistutel järgmistel tingimustel:
 - 5.1 kinnistute omanikud rajavad oma kinnistutele nõuetekohased vähemalt 10m³ mahuga tuletõrjeeve mahutid või:
 - 5.2 tagavad tuletõrjeeve lähipiirkonnas asuvast kuivhüdrandiga tiigist või ehitavad välja oma kuludega ühise vähemalt 54m³ tuletõrjeeve mahuti koos kuivhüdrandiga. Saue valla kasuks tuleb seada tasuta veeservituut.
 - 5.3 Arvestada uue juurdepääsutee kavandamisega, mille kohaselt on väljaehitamise kohutus elamukruntide omanikel. Maaomanikel on kohustus sõlmida teeservituudi seadmise lepingud. Servituudi seadmise lepingud peavad olema notariaalselt tõestatud ja kinnistusraamatus peab olema vastav kanne nähtav, enne planeeritavatele elamutele ehituslubade väljastamist.
 - 5.4 Tammetõru tee 5 ja 5a katastriüksuste omanik tagab juurdepääsu Mäealuse (72704:003:0296) kinnistuni, seadeks selleks vajaliku notariaalse teeservituudi.
6. 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.
 7. 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.
 8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees