



OTSUS

Laagri

24. november 2016 nr 83

**Saue Vallavalitsuse 19. mai 2009. aasta korraldusega nr 308 kehtestatud Vanamõisa küla Villa-Veronika kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Aimari kinnistu osas**

Vanamõisa küla Aimari kinnistu omanik esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 19. mai 2009. aasta korraldusega nr 308 kehtestatud Vanamõisa küla Villa-Veronika kinnistu detailplaneeringu Aimari kinnistu osas.

Aimari kinnistu jääb kehtiva Vanamõisa küla Villa-Veronika kinnistu detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneeringuga on olemasolev Villa-Veronika kinnistu suurusega ca 10,0 ha jagatud kolmeks väikeelamukrundiks (Villa-Veronika, Aimari ja Mesikäpa kinnistud) ning kruntidele on määratud ehitusõigus kuni kolme üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Aimari kinnistule määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 350 m<sup>2</sup>. Abihoone kõrgus on lubatud kuni 5,0 m. Katuse kalle on lubatud 35-45°.

Aimari kinnistule on rajatud hooned, mille asukoht ei ole kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga. Kinnistul paiknevad hooned on ehitatud väljaspoole planeeringuga määratud hoonestusala, st lubatud hoonestualast ca 60 m kaugusele.

Aimari kinnistu omanik esitas Saue Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse. Taotluse kohaselt soovitakse nihutada detailplaneeringu kohast hoonestusala Mesikäpa kinnistu piiri äärest Kokerdi 2 kinnistu piiri äärde. Samuti soovitakse püstitada lisaks üksikelamule kaks abihoonet kõrgusega 6,0 m ja katuse kaldega 25-35°.

Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 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 hoonestusala nihutamine ületab seadusega lubatud 10% määra. Soovitud abihoone kõrguse suurendamine ületab seadusega lubatud 10% määra. Projekteerimistingimustega ei saa muuta lubatud hoonete arvu. Enne

projekteerimistingimuste väljastamist tuleb tunnistada detailplaneering Aimari kinnistu osas kehtetuks.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", asub Aimari kinnistu hajaasustusalal, rohevõrgustiku T9 tuumala äärealal. Teemaplaneering seab rohelise võrgustiku tugialadele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise ja nende tingimustega arvestamise. Kehtivas detailplaneeringus olid elamumaa kruntide hoonestualad kavandatud tuumala äärealale, et tagada maksimaalselt rohevõrgustiku toimimist. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (punkt 8) sätestab, et rohelise võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Põhjendatud vajadusel on erandina aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine vähemalt 2 ha suurusele kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega). Naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100 m. Aimari kinnistu suurus on 40 975 m<sup>2</sup>, seega on kinnistu suurus kooskõlas valla üldplaneeringust tulenevate nõuetega. Aimari kinnistul paiknevate olemasolevate hoonetele hoonestusala määramisel on võimalik tagada naaberkinnistutega õuealade kaugus vähemalt 100 m.

"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.

Võttes aluseks "Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse" § 22 lõike 1 punkti 33, "Planeerimisseaduse" § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1, arvestades Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 11. mai 2016. aasta koosolekul võetud seisukohta ning arvestades Amari kinnistu omaniku taotlust, Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 19. mai 2009. aasta korraldusega nr 308 kehtestatud Vanamõisa küla Villa-Veronika kinnistu detailplaneering (koostaja Hirundo OÜ töö nr HDP-08/08) Aimari kinnistu (katastritunnus 72701:001:1348, elamumaa 100%) osas.
2. Jätta kehtima Saue Vallavalitsuse 19. mai 2009. aasta korraldusega nr 308 kehtestatud Vanamõisa küla Villa-Veronika kinnistu detailplaneering (koostaja Hirundo OÜ töö nr HDP-08/08) Villa-Veronika kinnistu (katastritunnus 72701:001:1346, elamumaa 100%) ja Mesikäpa kinnistu (katastritunnus 72701:001:1347, elamumaa 100%) osas.
3. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Vanamõisa külas Aimari kinnistule tingimusel, et Aimari kinnistu omanik on juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavalt teelt (Pagavere teelt) Aimari kinnistuni sõlminud teeservituudi seadmise lepingud. Servituudi seadmise lepingud tuleb notariaalselt tõestada ja kinnistusraamatusse tuleb teha kanne, et kokkulepitud õigused kehtiksid ka järgmiste kinnistu omanike suhtes.

4. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
5. Käesoleva 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.

Rein Riga  
vallavolikogu esimees



